

Índice

5. Gerenciamento de riscos e controles internos

5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos	1
5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado	6
5.3 - Descrição - Controles Internos	11
5.4 - Programa de Integridade	14
5.5 - Alterações significativas	16
5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e controles internos	17

10. Comentários dos diretores

10.1 - Condições financeiras/patrimoniais	18
10.2 - Resultado operacional e financeiro	39
10.3 - Efeitos relevantes nas DFs	42
10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases	43
10.5 - Políticas contábeis críticas	44
10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs	46
10.7 - Coment. s/itens não evidenciados	47
10.8 - Plano de Negócios	48
10.9 - Outros fatores com influência relevante	49

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

5.1. Em relação aos riscos indicados no item 4.1, informar:

- (a) se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política;

A Companhia possui uma política de gerenciamento de riscos (“Política de Gestão de Riscos”) que abrange todos os processos, áreas e empregados da Companhia, inclusive Conselho e Comitê de Auditoria, contém diretrizes em relação ao processo gerenciamento de riscos, à tipologia dos riscos a que a Companhia está exposta, ao processo de comunicação, priorização, tratamento, consulta, monitoramento e análise relativo à gestão dos riscos.

A Política de Gerenciamento de Riscos foi elaborada de acordo com as diretrizes da Companhia e tem como fundamento as melhores práticas de mercado, o Regulamento do Novo Mercado e as normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

A última versão da política foi aprovada em pelo Conselho de Administração da Companhia em Maio de 2019 e é aplicável para todos os órgãos da administração e departamentos da Companhia. Referida política encontra-se disponível no site de Relações com Investidores da Companhia (<https://ri.even.com.br/>), na seção “Estatutos e Políticas”.

A estrutura do gerenciamento de riscos da empresa se baseia no Modelo das Três Linhas de defesa, sendo:

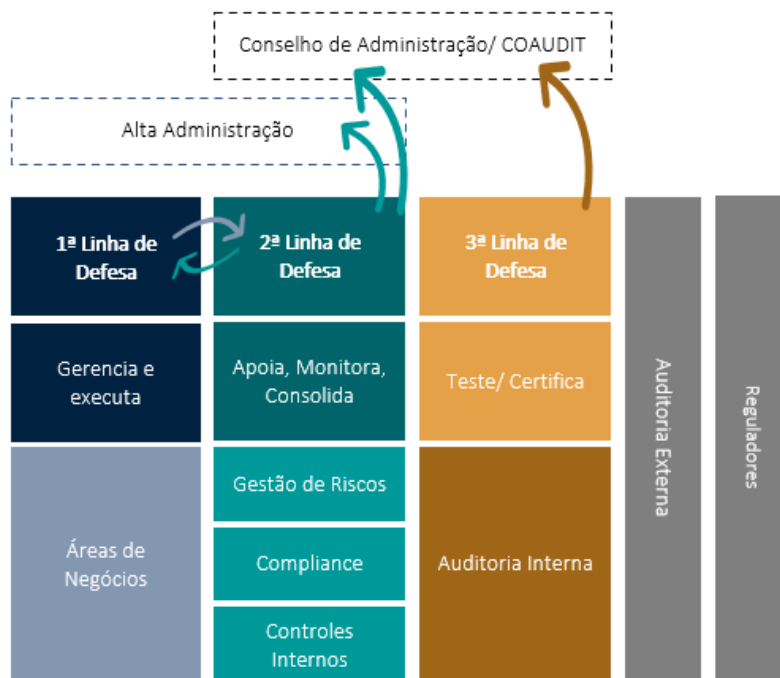


Gráfico da Declaração de Posicionamento do The IIA As Três Linhas de Defesa no Gerenciamento Eficaz de Riscos e Controle

1º linha de defesa: Os gestores são responsáveis por gerenciar os riscos de sua área e ter propriedade sobre eles.

2º linha de defesa: Tem como objetivo apoiar a primeira linha de defesa, para que cumpram com suas responsabilidades, realizando o monitoramento dos riscos, fornecendo conhecimento e ferramentas adequadas para este processo.

3º linha de defesa: Tem como objetivo uma avaliação objetiva e independente da gestão dos riscos, controles e governança da organização.

O processo de gestão de riscos é pautado em metodologias internacionais, tais como ISO

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

31.000:2018, COSO ERM e IIA.

- (b) os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo: (i) os riscos para os quais se busca proteção, (ii) os instrumentos utilizados para proteção e (iii) a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos; e**

A Política de Riscos aprovada em 2019 tem por objetivo estabelecer as diretrizes e responsabilidades da gestão de riscos na empresa, especialmente no tocante à identificação e análise dos riscos que possam afetar a Companhia e a condução de seu negócio, bem como estabelecer controles e procedimentos para monitoramento, de forma a prevenir sua ocorrência ou minimizar seu impacto.

(i) os riscos para os quais se busca proteção

A Companhia está comprometida com a dinâmica de gerenciamento de todos os riscos descritos nas Seções 4.1 e 4.2 deste Formulário de Referência, de forma a preservar e desenvolver seus valores, ativos, reputação, competitividade e perenidade dos negócios.

(ii) os instrumentos utilizados para proteção

O processo de gestão de riscos é pautado em metodologias internacionais, tais como ISO 31.000:2018, COSO ERM e IIA.

A definição dos critérios para gestão de riscos analisa o contexto interno, que envolve a estrutura organizacional, processos, responsabilidades, sistemas de informação internos e relações com as partes interessadas internas, assim como o contexto externo, envolvendo a análise do ambiente cultural, legal, social, político, financeiro, tecnológico e econômico.

A avaliação de riscos é um processo que serve como base e auxilia na tomada de decisões, identificando riscos prioritários, que necessitam de tratamento e gestão. Os riscos são avaliados e classificados de acordo com o impacto do risco, sendo eles: baixo, médio, alto e muito alto. Quanto à vulnerabilidade (probabilidade de ocorrência), os riscos também são classificados em quatro diferentes graus, de acordo com o seguinte critério: baixo, médio, alto e muito alto.

A Companhia realiza as seguintes etapas para fins de gerenciamento de riscos:

a) Estabelecimento do contexto: Refere-se ao estudo e entendimento do (i) ambiente interno, baseado em seu Planejamento Estratégico e seus objetivos, e do (ii) ambiente externo, associadas ao ambiente macroeconômico, político, social, natural e/ou setorial em que a Companhia opera;

b) Identificação de riscos: Mapeamento abrangente dos riscos com base na percepção da Diretoria e dos executivos envolvidos com a administração do risco, considerando os objetivos de negócio e o impacto do risco;

c) Análise de riscos: Os riscos devem ser categorizados conforme as naturezas possíveis, à saber: Estratégico, Conformidade, Financeiro, Operacional e Cyber. A Gerência Riscos e Compliance, em conjunto com a Diretoria Executiva Financeira e Presidência, devem analisá-los a fim de verificar a existência desses riscos.

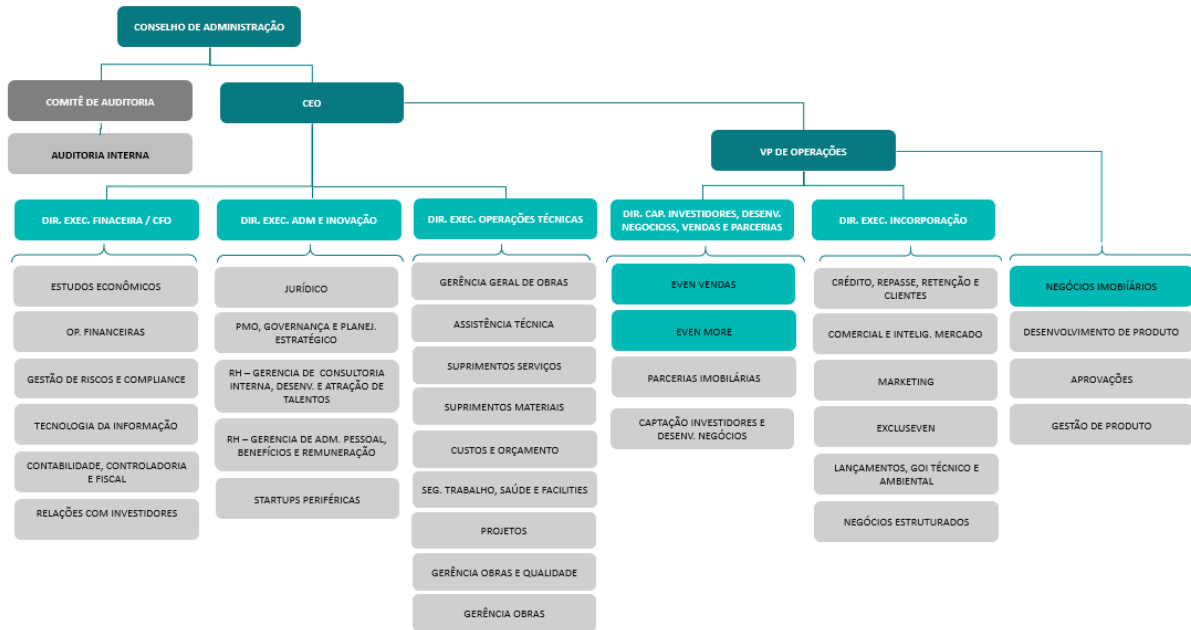
Deve ser avaliada quais esferas de impacto e probabilidade para posterior avaliação dos riscos da Companhia.

a) Avaliação de riscos: A avaliação de riscos é um processo que serve como base e auxilia na tomada de decisão, identificando riscos prioritários, que necessitam de tratamento e gestão. Os riscos são avaliados e classificados de acordo com o impacto do risco, em quatro diferentes graus: baixo, médio, alto e severo;

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

- b) Tratamento de riscos: etapa de tratamento consiste em determinar as ações necessárias para mitigar os riscos identificados em acordo com a estratégia e apetite de risco da Companhia;
- c) Comunicação e consulta: permeia o processo de gerenciamento de riscos sendo ele realizado de forma contínua e interativa, envolvendo todas as partes interessadas com o objetivo de compartilhar, fornecer e obter informações; e
- d) Monitoramento e análise crítica: acompanhar de forma eficiente as ações implementadas ao longo do tempo e seus efeitos sobre avaliação de riscos da Companhia.

(iii) a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos



Conselho de Administração

- Apoiar e multiplicar a disseminação da cultura de Gestão de Riscos;
- Avaliar a análise realizada das diretrizes estratégicas (Plano Estratégico P2A, metas, etc), sob a ótica de Gestão de Riscos;
- Avaliar e aprovar exceções às diretrizes estabelecidas deliberadas pelo Comitê de Auditoria;
- Deliberar sobre a Política de Gestão de Riscos e suas eventuais revisões;
- Deliberar sobre os limites de exposição a riscos (apetite e tolerância);
- Avaliar periodicamente o portfólio dos riscos estratégicos e as ações mitigatórias reportadas;
- Deliberar quais os riscos a serem priorizados pela Companhia com base na recomendação do Comitê de Auditoria;
- Acompanhar os resultados do processo e da performance do gerenciamento de riscos estratégicos.

Comitê de Auditoria

- Apoiar e multiplicar a disseminação da cultura de Gestão de Riscos;
- Deliberar sobre os padrões para o processo de gerenciamento de riscos (metodologia, processos, sistemas, política, mecanismos de reporte, dentre outros) e solicitar ajustes, se necessário;
- Reportar ao Conselho de Administração as exceções às diretrizes de Gestão de Riscos apresentadas e discutidas neste Comitê;
- Validar o planejamento da Gerência de Riscos e Compliance, solicitar ajustes se necessário e acompanhar a execução do trabalho;
- Discutir e revisar a Política de Gestão de Riscos, solicitar ajustes se necessário e recomendá-la ao Conselho de Administração;

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos

- Discutir e revisar a definição dos limites de exposição a riscos (apetite e tolerância) aceitável pela Companhia, solicitar ajustes se necessário e recomendá-los ao Conselho de Administração;
- Discutir a proposta dos riscos estratégicos a serem priorizados pela Companhia, solicitar ajustes se necessário e efetuar recomendação ao Conselho de Administração;
- Recomendar ao Conselho de Administração a resposta aos riscos priorizados, considerando: Evitar, Reduzir, Compartilhar e Aceitar;
- Acompanhar os reportes periódicos sobre os riscos priorizados e outros eventuais temas relevantes e reportá-los ao Conselho de Administração;

Diretor Administrativo e Financeiro

- Promover a integração da Gestão de Riscos com os ciclos de revisão do planejamento estratégico;
- Apoiar e multiplicar a disseminação da cultura de Gestão de Riscos;
- Revisar os padrões para o processo de gerenciamento de riscos (metodologia, processos, sistemas, política, mecanismos de reporte, dentre outros), garantir que estão alinhadas às práticas da Companhia/ do tema/ do mercado e submeter para revisão e deliberação do Comitê de Auditoria e Conselho de Administração, respectivamente;
- Revisar a Política de Gestão de Riscos, solicitar ajustes se necessário e submeter para revisão e deliberação do Comitê de Auditoria;
- Revisar a definição do limite de exposição a riscos (apetite e tolerância) avaliando o que é aceitável pela Companhia, solicitar ajustes se necessário e submeter para revisão e deliberação do Comitê de Auditoria;
- Tomar conhecimento, discutir, validar, e avaliar o portfólio de riscos estratégicos e posteriormente os riscos operacionais.
- Avaliar os planos de ação sugeridos pelos donos dos riscos;
- Monitorar as variações de criticidade dos riscos priorizados e reportar as variações significativas ao Comitê de Auditoria;
- Acompanhar os indicadores chaves e reportar desvios ao Comitê de Auditoria.

Donos dos Riscos (Áreas de Negócio)

- Apoiar e multiplicar a disseminação da cultura de Gestão de Riscos;
- Atuar como primeira linha de defesa;
- Seguir as diretrizes da Companhia para do processo de Gestão de Riscos;
- Atualizar anualmente junto a Gestão de Riscos as fichas de riscos e comunicar sempre que houver atualizações no planejamento estratégico ou quando eventos relevantes ocorrerem;
- Tratar os riscos sob responsabilidade deles, sugerindo resposta aos riscos e garantindo a implementação
- de ações necessárias para a mitigação dos riscos críticos, juntamente com o envolvimento de outras áreas;
- Implementar KRIs a fim de monitorar a variação e o(s) resultado(s) do(s) risco(s) sob sua responsabilidade e monitorar seus indicadores de área e reportar eventuais desvios de ambos à Gerência de Riscos e Compliance;
- Realizar periodicamente a revisão da descrição do risco, dos seus fatores, da criticidade do risco (impacto versus probabilidade), da resposta ao risco e das demais informações do risco. Para isso, devem ser consideradas as alterações em ações mitigatórias existentes, a conclusão dos planos de ação e os resultados das avaliações dos processos (ambiente de controle) relacionados ao risco;
- Efetuar reportes periódicos à Gerência de Riscos e Compliance sobre o acompanhamento do risco de sua responsabilidade (mudanças significativas na probabilidade e/ou impacto do risco ou em qualquer outra característica) e caso identifique riscos não mapeados;
- Efetuar reportes periódicos à Gerência de Riscos e Compliance sobre o desenvolvimento dos planos de ação para a mitigação dos riscos;
- Garantir a guarda de toda documentação suporte referente à conclusão dos planos de ação.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.1 - Descrição - Gerenciamento de riscos**(c) a adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada.**

Tendo a implementação recente do Mapa/Matriz de Riscos, o mapeamento dos controles internos está em desenvolvimento para garantir o adequado acompanhamento e evolução dos riscos. Ressalta-se que a Companhia já concluiu os mapeamentos dos riscos estratégicos, atuando desde já na apuração dos riscos operacionais. Com isto, a Companhia está em fase de implementação e desenvolvimento dos Controles Internos, para que se tenha:

- Eficiência e efetividade operacional;
- Confiança nos registros de dados e informações;
- Conformidade; e
- Abordagem baseada em risco.

A Companhia envida esforços constantes para aprimorar os processos e controles, sempre visando segurança e mitigação de riscos. Os procedimentos de controles internos em fase de implementação estão sendo realizados de forma que se adeque a necessidade de negócio e conformidade da Companhia. são ajustados e adaptados à medida que se julgue necessário.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado**5.2. Em relação aos riscos de mercado indicados no item 4.2, informar:**

- (a) se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos de mercado, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política;**

Em 2016 foi instaurado tanto o Comitê de Auditoria quanto Comitê Financeiro, que, em conjunto com a Diretoria Executiva, e, principalmente com a Diretoria Financeira, principal responsável pela gestão financeira, busca a todo momento identificar, avaliar e proteger a Companhia contra eventuais riscos financeiros.

Para mitigar os riscos de mercado, a Companhia possui uma política financeira aprovada pelo Conselho de Administração em 14 de agosto de 2019, a qual visa assegurar o permanente cumprimento das obrigações financeiras da Companhia, devendo ser observados critérios específicos para: (i) mensuração e manutenção de um saldo mínimo de disponibilidades e aplicações financeiras (caixa mínimo), (ii) destinação deste saldo em investimentos financeiros permitidos, (iii) contratação de novos financiamentos.

- (b) os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos de mercado, quando houver, incluindo:**

- (i) os riscos de mercado para os quais se busca proteção;**

A Companhia adota uma série de procedimentos com o objetivo de mitigar os riscos relacionados à sua condição econômica e ao país. A estratégia da Companhia é atuar focada em alguns segmentos e regiões, o que possibilita maior compreensão de mercados e praças de atuação, inclusive em relação a legislações locais, aprovações, certidões e aspectos regulatórios específicos. Abaixo, as principais práticas adotadas com esse objetivo:

Risco do fluxo de caixa

O risco do fluxo de caixa é mitigado através da contratação de financiamento imobiliário para praticamente a totalidade dos nossos empreendimentos imobiliários e, só nos comprometemos com o lançamento de um empreendimento no momento em que temos *funding* adequado e equacionado de acordo com a velocidade de vendas prevista.

A Companhia não possui ativos ou passivos e receitas ou despesas denominadas em moeda estrangeira e não possui dependência significativa de materiais importados em sua cadeia produtiva.

Além disso, a Companhia busca manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo seu caixa aplicado em CDI e seus recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o passivo de custo de construção e obrigações financeiras. Nossas obrigações estão atreladas, majoritariamente, à inflação, CDI ou TR. Ao encerramento do ano de 2020, a posição de caixa de R\$ 1,3 bilhões.

Risco cambial

A Exposição Cambial é o saldo em moeda estrangeira sem efeito compensatório na data de conversão da moeda estrangeira em moeda nacional, ou da moeda nacional em moeda estrangeira.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado

A companhia não mapeia o risco cambial por não conduzir negócios estratégicos elencados em parte de seu fluxo de caixa de atividades operacionais, de financiamento e de investimentos denominado ou indexado a moedas estrangeiras.

Risco de crédito

A Companhia busca minimizar os riscos de inadimplência e/ou cancelamento dos contratos de vendas ("Distratos"), através da implementação de análise de crédito no momento da venda das unidades, bem como acompanhamento constante da carteira de recebíveis. Além disso 100% das unidades entregues a partir de 2010, cujos clientes optaram pelo financiamento direto com a Companhia, possuem Alienação Fiduciária bem como seguros MIP (Morte e Invalidez Permanente) e DFI (Danos Físicos do Imóvel).

A Administração da Companhia tem como política interna acompanhar mensalmente a carteira de recebíveis e realizar Distratos de unidades que estejam inadimplentes. Após os Distratos, essas unidades são recolocadas à venda ao valor de mercado. Essa prática evita uma concentração de Distratos no momento da entrega das chaves e uma alta taxa de repasse da carteira às instituições financeiras cessionárias de crédito. Como processo de acompanhamento da carteira, as unidades que estão inadimplentes recebem notificações com efeito de propostas para renegociação do fluxo e caso não seja possível uma composição, é efetivado o Distrato.

Outra medida tomada pela Administração é a renegociação do perfil financeiro do cliente, onde dado uma situação de redução de potencial de aquisição do cliente, seja ofertado outra unidade de menor metragem ou diferente localização.

Risco de liquidez

Para administrar a liquidez do caixa em moeda nacional, são estabelecidas premissas de desembolsos e recebimentos futuros, sendo monitoradas diariamente pela área de Tesouraria. 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 pelo Grupo, 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 às previsões de fluxo de caixa operacional.

A Companhia busca não correr riscos de descasamentos de prazos, além daqueles inerentes à sua própria operação. Além disso, busca manter uma posição de ativos de curto prazo maior do que a posição de passivos de curto prazo, evitando assim problemas em relação à necessidade de capital de giro.

Por fim, são aplicados maiores esforços para converter as vendas em financiamentos bancários ou securitização de recebíveis, após a entrega do empreendimento, de forma a otimizar os prazos de recebimento.

Outros Riscos macroeconômicos

Eventos políticos, econômicos e sociais e a percepção de riscos em outros países, podem afetar adversamente a economia brasileira, os negócios e o valor de mercado dos valores mobiliários da Companhia. A Companhia mitiga esse risco monitorando as principais modificações e os acontecimentos relevantes no cenário político-econômico internacional de forma a antecipar eventuais questões que afetem seu negócio buscando ter tempo hábil para tomar medidas adequadas no sentido de minimizar os impactos sobre sua operação, se necessário.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado

A Companhia comunicou aos seus acionistas e ao mercado em geral que estava seguindo as determinações das legislações municipais e/ou estaduais em cada uma de suas Unidades de Negócio, para contenção do COVID-19. A Even tem atuação no Estado de São Paulo e Rio Grande do Sul, este último por meio da controlada da Companhia, Melnick Even. Para cada uma de suas Unidades de Negócio, detalhamos os principais impactos do COVID-19 e as medidas tomadas.

Novos Lançamentos e Vendas: Foram interrompidos os lançamentos durante 30 dias, foram fechados os estandes de vendas, evitando assim aglomerações e maior risco de contágio. Foram reforçados os canais digitais de venda e orientamos os corretores associados a proceder o atendimento on-line, fazendo uso de ferramentas de assinatura digital, para formalização das Promessas de Compra e Venda.

Obras em Construção: Em São Paulo, as obras continuaram funcionando, com protocolos de segurança e higiene extremamente rigorosos, voltados à prevenção do contágio do COVID-19. No Rio de Janeiro, já entregamos 100% das obras.

Repasses: Por determinação do Conselho Nacional de Justiça, Provimento nº 94, foi obrigatório o funcionamento dos cartórios de registro de imóveis, guardadas todas as medidas de prevenção de contágio do COVID-19. Assim, permaneceu o assessoramento dos clientes na contratação do financiamento imobiliário para os empreendimentos entregues.

Escritório: Adotado o trabalho remoto e instituída a política de "Home office", para a totalidade dos trabalhadores, respeitando o Decreto de quarentena de cada Estado que atuamos. Nossas ferramentas de TI provaram-se de extrema eficácia e, juntamente com a disciplina de gestão, os colaboradores EVEN continuaram a trabalhar com excelente nível de produtividade. Estamos confiantes que com as medidas preventivas aplicadas são extremamente adequadas para prevenir a disseminação do COVID-19, bem como assegurar a continuidade de nossos negócios durante o período de pandemia.

(ii) a estratégia de proteção patrimonial (hedge);

Não possuímos uma estratégia específica para proteção patrimonial. Este risco, caso identificado, deverá seguir os procedimentos descritos na Política de Gerenciamento de Riscos.

(iii) os instrumentos utilizados para proteção patrimonial (hedge);

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

Em 31 de dezembro de 2019, a Companhia registrou no resultado do exercício perdas decorrentes da avaliação do valor justo de instrumentos financeiros (Swap) no valor de R\$971. Já no exercício de 2020, não foi registrado nenhuma perda.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado**(iv) os parâmetros utilizados para o gerenciamento desses riscos;**

Os riscos da Companhia são gerenciados de forma contínua, avaliando se as práticas adotadas na condução das suas atividades estão em linha com as políticas preconizadas pela Administração. O fluxo de caixa é gerido com o estabelecimento de critérios de posições de caixa mínimo, além de busca pela mitigação da exposição de caixa dos empreendimentos imobiliários através de financiamentos à produção através do Sistema Financeiro de Habitação.

Os riscos de crédito que a Companhia e suas controladas estão sujeitas em seu “contas a receber” de clientes (recebíveis) estão minimizados pela ampla base de clientes, pelo constante acompanhamento e cobrança desses recebíveis, e pelo monitoramento do nível de inadimplência. Durante o período de construção não existem históricos de perdas relevantes devido à existência de garantia real de recuperação dos produtos comercializados. Além desses fatores o “contas a receber” antes da entrega das chaves dos empreendimentos tem uma correção atrelada a índices de construção, reduzindo os riscos de descasamento de índices de custo de construção e receita.

Além disso, mensalmente, no Comitê Financeiro, são examinados e monitorados, entre outros assuntos: (i) fluxo de caixa, realizado e projetado, a manutenção do caixa mínimo e a execução do orçamento; (ii) os resultados da Companhia, realizados e projetados; (iii) a estrutura de alocação de capital, incluindo o nível de endividamento e eventuais emissões ou aquisições de ações da própria Companhia; (iv) as principais métricas financeiras e os indicadores de performance utilizados pela administração; (v) as estratégias e os planos relacionados à estrutura tributária incidente sobre as operações e os novos negócios.

(v) se a Companhia opera instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (hedge) e quais são esses objetivos; e

A Companhia e suas sociedades controladas não possuem instrumentos financeiros com objetivos diversos de proteção patrimonial (*hedge*).

(iv) a estrutura organizacional e controle de gerenciamento de riscos de mercado.

A Companhia possui o Comitê Financeiro instalado, que em conjunto com uma estrutura organizacional multidisciplinar, tendo como responsável a Diretoria Financeira, monitoram os principais riscos financeiros, avaliando se as ações praticadas estão sendo feitas conforme a política de gestão de caixa. Considera-se a estrutura descrita no item 5.1.

(c) a adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada.

A administração da Companhia compromete-se a buscar o aprimoramento constante da Política de Gestão de Riscos, sempre em atenção às melhores práticas de governança societária.

Nesse sentido, entre 2019 e 2020 a Companhia elaborou seu Mapa/ Matriz de Riscos, estando atualmente em fase de implementação da governança necessária para acompanhamento e evolução dos riscos (KRI e KPI), além de garantir a redução de exposição dentro de níveis de exposição que forme aprovados pelo Conselho de Administração.

A Companhia, comunicou aos seus acionistas e ao mercado em geral que estava seguindo as determinações das legislações municipais e/ou estaduais em cada uma de suas Unidades de Negócio, para contenção do COVID-19. A Companhia tem atuação no Estado de São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul, este último por meio da marca Melnick Even. Para cada uma de

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.2 - Descrição - Gerenciamento de riscos de mercado

suas Unidades de Negócio, detalhamos abaixo os principais impactos do COVID-19 e as medidas tomadas.

Novos Lançamentos e Vendas: Foram interrompidos os lançamentos durante 30 dias, foram fechados os estandes de vendas, evitando assim aglomerações e maior risco de contágio. Foram reforçados os canais digitais de venda e orientamos os corretores associados a proceder o atendimento on-line, fazendo uso de ferramentas de assinatura digital, para formalização das Promessas de Compra e Venda.

Obras em Construção: Em São Paulo, as obras continuaram funcionando, com protocolos de segurança e higiene extremamente rigorosos, voltados à prevenção do contágio do COVID-19. No Rio de Janeiro, já entregamos 100% das obras.

Repasse: Por determinação do Conselho Nacional de Justiça, Provimento nº 94, foi obrigatório o funcionamento dos cartórios de registro de imóveis, guardadas todas as medidas de prevenção de contágio do COVID-19. Assim, permaneceu o assessoramento dos clientes na contratação do financiamento imobiliário para os empreendimentos entregues.

Escritório: Adotado o trabalho remoto e instituída em 2020 a política de “*home office*”, para a totalidade dos trabalhadores, respeitando o Decreto de quarentena de cada Estado que atuamos. Nossas ferramentas de TI provaram-se de extrema eficácia e, juntamente com a disciplina de gestão, os colaboradores EVEN continuaram a trabalhar com excelente nível de produtividade. Estamos confiantes que temos tomando todas as medidas adequadas para prevenir a disseminação do COVID-19, bem como assegurar a continuidade de nossos negócios durante o período de pandemia.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

5.3. Em relação aos controles adotados pela Companhia para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis, indicar

- (a) **as principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las;**

A Administração é responsável pelo estabelecimento e manutenção do seu sistema de controles internos e por monitorar sua efetividade em todos os aspectos relevantes para promover a confiabilidade dos relatórios e demonstrações financeiras para divulgação à todos seus stakeholders, pautando-se para tanto, em regras contábeis emitidas por órgãos e entidades nacionalmente reconhecidas, tais como os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") previamente aprovados e referendados pela CVM e as normas contábeis emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC.

Desde 2006 adotamos como sistema transacional e de informações o sistema de gestão empresarial SAP, garantindo maior controle e eficiência de todas as nossas operações. A Companhia e parcela substancial das sociedades controladas utilizam-se do mesmo sistema de processamento de suas operações (SAP), bem como adotam os mesmos processos de controles e as mesmas políticas.

A Política de Riscos aprovada em 2018 tem por objetivo estabelecer as diretrizes e responsabilidades da gestão de riscos na empresa, especialmente no tocante à identificação e análise dos riscos que possam afetar a Companhia e a condução de seu negócio, bem como estabelecer controles e procedimentos para monitoramento, de forma a prevenir sua ocorrência ou minimizar seu impacto.

Entre os anos de 2019 e 2020 a Companhia elaborou seu Mapa/Matriz de Riscos Estratégicos e vem atuando junto ao seu quadro executivo na implementação da governança necessária para acompanhamento e evolução dos riscos (KRI), além de garantir a redução de exposição dentro de níveis de exposição que forem aprovados pelo Conselho de Administração. No processo de amadurecimento de seu gerenciamento de riscos, para o ano de 2021 foi celebrado o compromisso da Companhia junto ao Conselho de Administração e ao Comitê de Auditoria para a implementação do projeto de Mapeamento de Riscos Operacionais, que contempla riscos relacionados aos processos contábeis e relatórios financeiros, com o objetivo de redução da exposição desses riscos.

A Companhia também possui políticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública ou que afetem a sua perenidade nos negócios:

- Política anticorrupção, de prevenção à lavagem de dinheiro e combate ao financiamento do terrorismo – que estabelece diretrizes e procedimentos para assegurar que todos os integrantes da Companhia e aqueles que atuam em nome dela entendam e ajam em conformidade com as legislações aplicáveis.
- Política do Canal de Ética, não retaliação e apuração de relatos - que estabelece um canal para que qualquer pessoa possa registrar relatos relacionados a eventuais práticas que violem seu Código de Conduta, políticas internas ou fraudes. A apuração é empreendida de forma exclusiva e independente pela área de Gestão de Riscos e *Compliance*, que pode contar com o suporte de demais áreas, principalmente as áreas Jurídica, T.I e de R.H. O resultado das apurações é reportado ao Comitê de Auditoria que por sua vez deverá reportar ao Conselho de Administração o status das apurações

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

de fraudes, suborno e corrupção e seus desfechos, bem como as recomendações de medidas para mitigação de riscos de novas ocorrências.

- Política de Relacionamento com o Poder Público – que estabelece regras claras e medidas de monitoramento com agentes públicos, incluindo, mas não se limitando a diretrizes relacionadas a situações de conflitos de interesses e política de brindes, presentes e hospitalidade.

A Companhia também possui políticas de transparência de suas negociações a acionistas, investidores e demais stakeholders:

- Política de Transações com Partes Relacionadas – que visa contribuir para geração de valor da Companhia a longo prazo, assegurando aos acionistas, investidores e demais stakeholders da Companhia, que as transações com Partes Relacionadas sejam realizadas de forma transparente e a Condições de Mercado.
- Política de Negociação de Valores Mobiliários – que estabelece normas e procedimentos a serem observados em negociações com valores mobiliários de emissão da Companhia, garantindo transparência das negociações.

A área de Gestão de Riscos e *Compliance* mantém uma agenda periódica com o Comitê de Auditoria a fim de dar transparência das eventuais deficiências significativas encontradas em seu ambiente de controles internos e discutir os planos de remediações e status das implementações.

(b) as estruturas organizacionais envolvidas;

Para a elaboração das demonstrações financeiras as principais áreas organizacionais envolvidas são: Contabilidade, Controladoria, Diretoria Financeira e Diretoria Executiva.

Todo o processo de fechamento, conciliação e análise das informações contábeis (realizado) são realizadas e consolidadas pela Contabilidade. As análises gerenciais (realizado x previsto) e a de obras, base para determinação do percentual de receita a ser apropriada (PoC) são realizados pela estrutura organizacional relacionada com a Diretoria e os relatórios de desempenho detalhado são centralizados na Controladoria. Os relatórios de desempenho – financeiro e operacional, relatório da auditoria e materiais de divulgação são revisados e aprovados pela diretoria financeira e diretoria executiva.

Adicionalmente, as demonstrações financeiras anuais e as informações trimestrais são revisadas pelo Comitê de Auditoria antes de serem submetidas ao Conselho de Administração e posteriormente divulgadas ao mercado.

(c) se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento;

A área de Gestão de Riscos e *Compliance* atua de maneira tempestiva junto aos gestores das áreas de negócios, no aprimoramento dos controles internos voltados às operações e no acompanhamento dos planos de ação relacionados às deficiências apontadas no relatório de “Comunicação de Deficiências de Controles Internos” emitido pelos Auditores Independentes.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.3 - Descrição - Controles Internos

Eventuais deficiências significativas de controles internos são discutidas com o Comitê de Auditoria e um plano de ação é desenvolvido e acompanhado pela Gestão de Riscos e *Compliance*, reportando ao Comitê de Auditoria, podendo, inclusive, contar com a contratação de especialistas.

- (d) deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente; e**

Anualmente os Auditores Independentes emitem o relatório de “Comunicação de Deficiências de Controles Internos” como resultado do entendimento dos controles internos que consideram relevantes para o processo de auditoria, com a finalidade de identificar e avaliar riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras. O propósito deste trabalho é estabelecer a natureza, a oportunidade e a extensão necessárias para a aplicação dos procedimentos de auditoria para fins de emitir opinião sobre as demonstrações financeiras e não para fins de expressar uma opinião ou conclusão sobre os nossos sistemas contábil e de controles internos.

Os Diretores da Companhia avaliaram o resultado dessa análise e, com base na relevância e impacto das deficiências no ambiente de controles internos, ações foram tomadas para a tratativa e/ou mitigação das deficiências informadas, não restando deficiências significativas após avaliação dos auditores independentes para o ano de 2020. As demais deficiências, aquelas que não são Deficiências Significativas, mas que são de importância suficiente para merecer a atenção da administração foram discutidas e seus planos de ação foram implementados no decorrer do ano de 2020 sob o suporte da Gerência de Riscos e *Compliance*.

- (e) comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas.**

Para mitigar o impacto da Deficiência Significativa apontada pelos Auditores Independentes no ano de 2019, referente a consolidação e ajustes societários, a Companhia implementou processo integrado de consolidação do balanço patrimonial e da demonstração do resultado no sistema SAP e Power BI no 1º trimestre de 2020 e concluiu a segunda fase do projeto, com o objetivo de eliminar o uso de planilhas eletrônicas para determinação e registro dos ajustes societários, incluindo os mapas societários em BI integrado ao sistema contábil (SAP).

Com relação as demais deficiências, aquelas que não são Deficiências Significativas, mas que são de importância suficiente para merecer a atenção da administração foram discutidas e seus planos de ação foram implementados no decorrer do ano de 2020 sob o suporte da Gerência de Riscos e *Compliance*.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

5.4. Em relação aos mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados pelo emissor para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar:

(a) se o emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública:

A Companhia possui Código de Conduta, aprovado pelo Conselho de Administração em reunião de 14 de junho de 2018 com nova revisão aprovada pelo órgão em 14 de março de 2019, aplicado a todos as partes envolvidas, ou seja, os diretores, conselheiros e colaboradores e se abrange também a terceiros, tais como fornecedores e prestadores de serviço.

A Companhia possui Política Anticorrupção, de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Combate ao Financiamento do Terrorismo, Política de Brindes, Presentes, Hospitalidade e Entretenimento, Política de Doações e Patrocínio, Política de Canal de Ética, Não retaliação e Apuração de relatos, além da Política de Relacionamento com o Poder Público, estando esses mecanismos adequados ao perfil e riscos identificados pela Companhia.

Na estrutura organizacional da Companhia, a área de Compliance, desde 2012, é a principal responsável pelo monitoramento do funcionamento e eficiência dos mecanismos, procedimentos internos de integridade, divulgação e treinamento de todas as partes envolvidas, reportando-se diretamente à Diretoria Executiva. A área de Compliance integra a área de Gestão de Riscos, reportando-se também ao Comitê de Auditoria, organograma este aprovado pelo Conselho de Administração.

Qualquer violação ou não observância ao disposto no Código de Conduta ou nas demais normas e políticas da Companhia sujeitará os infratores a medidas disciplinares e/ou penalidades, com base na legislação aplicável, incluindo advertência verbal ou formal, suspensão e demissão, conforme previsto no próprio Código de Conduta.

O Código de Conduta está disponibilizado na intranet em versão impressa e em forma de “*E-Learning*”, bem como no endereço eletrônico do Departamento de Relações com Investidores (www.even.com.br/ri), no item “Governança Corporativa”> “Estatutos e Políticas”> “Códigos”.

(b) se o emissor possui canal de denúncia:

A Companhia possui Canal de Ética terceirizado, desde agosto de 2014, serviço este disponibilizado 24 horas, 7 dias na semana, para utilização ao público em geral, sendo garantido o anonimato e proteção aos denunciantes. Os registros/ denúncias realizadas junto a este canal são tratadas pela área de Gestão de Riscos e Compliance. Para casos de desvio de conduta e, se necessária a apuração com eventual medida disciplinar, esta será encaminhada ao Comitê de Conduta. Casos que envolvam fraude na Companhia, são reportados e acompanhados pelo Comitê de Auditoria, podendo, inclusive, contar com a contratação de consultoria especializada para investigação.

(c) se o emissor adota procedimentos em processos de fusão, aquisição e reestruturações societárias visando à identificação de vulnerabilidades e de risco de práticas irregulares nas pessoas jurídicas envolvidas;

Os procedimentos adotados em processos de fusão, aquisição e reorganizações societárias são observados pela Companhia, conforme descrito em seu Código de Conduta, visando inibir, principalmente, os riscos relacionados a atos ilícitos realizados anteriormente à mudança. Utiliza ferramentas de due diligence das pessoas jurídicas envolvidas.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.4 - Programa de Integridade

- (d) caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido.**

A Companhia possui Política de Relacionamento com o Poder Público, aprovada pelo Conselho de Administração em 01 de abril de 2019, bem como, processos de monitoramento em fase de implementação, acerca da apuração realizada pelo “*Compliance Risk Assessment*”, na qual encontra-se em fase de validação e avaliação dos fatores de riscos identificados junto a gestão, diretoria e Comitê de Auditoria, posterior a implantação de planos de ação.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.5 - Alterações significativas

5.5. Informar se, em relação ao último exercício social, houve alterações significativas nos principais riscos a que a Companhia está exposta ou na política de gerenciamento de riscos adotada, comentando, ainda, eventuais expectativas de redução ou aumento na exposição da Companhia a tais riscos:

Seguindo as melhores práticas de Governança Corporativa, em 2017 foi criada a área de Gestão de Riscos e Compliance (esta última incorporada, já presente na empresa desde 2012), com o objetivo de elaborar o planejamento e assegurar a operacionalização da gestão de riscos em toda a empresa, atuando como facilitador e organizando os diversos agentes e iniciativas na gestão e mitigação de riscos corporativos, além de atuar como importante interlocutor entre o Comitê de Auditoria e a Administração no que tange o tema de riscos e controles internos; em 2018 foi aprovada no Conselho de Administração (com assessoramento do Comitê de Auditoria), a Política de Gestão de Riscos.

Em 2019 a Matriz/ Mapa de Riscos foi implementado na Companhia e no primeiro semestre de 2021 o material está sendo atualizado considerando os reflexos da COVID-19 principalmente referente ao período de 2020. Além disso, a Companhia está no processo de maturação do monitoramento dos planos de ação para redução de exposição dos riscos críticos e significativos.

Em 2020 e neste primeiro trimestre de 2021 tivemos incremento de exposição a riscos causados pelos impactos da COVID-19 referidos no tópico 3.9 – Outras Informações Relevantes.

5. Gerenciamento de riscos e controles internos / 5.6 - Outras inf. relev. - Gerenciamento de riscos e

5.6. Fornecer outras informações que a Companhia julgue relevantes:

Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

10.1. Comentários dos Diretores sobre:

a) Condições financeiras patrimoniais gerais

A Companhia apurou lucro líquido de R\$ 14,7 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2020.

Vale ressaltar que nos exercícios sociais anteriores a Companhia apresentou lucro líquido de R\$ 119,2 milhões no exercício social de 2019 e prejuízo líquido de R\$ 160,7 milhões em 2018.

Receita Líquida: A redução da receita líquida consolidada de R\$1.671 milhões (*versus* R\$ R\$ 1.846 milhões em 2019) deve-se principalmente ao menor volume de lançamentos e vendas (-30% e -13% *versus* 2019, respectivamente) ocasionado pela crise pandêmica da Covid-19.

Posição de Caixa: A posição de caixa ao final de 2020 foi de R\$1.288,9 milhões com alavancagem (caixa líquido/patrimônio líquido) de 33,7%. A Companhia teve uma geração de caixa em 2020 de R\$1.310,0 milhões.

Em 2019 a posição de caixa era de R\$ 940,3 milhões com alavancagem (dívida líquida/patrimônio líquido) de 24,8%. A Companhia teve uma geração de caixa em 2019 de R\$ 276,7 milhões. Em 2018 a posição de caixa era de R\$ 824,9 milhões com alavancagem de 41,1% e geração de caixa de R\$ 292,3 milhões.

A dívida líquida em 31 de dezembro de 2020 era -R\$835,7 milhões (*versus* R\$474,4 milhões em 2019 e R\$742 milhões em 2018).

A Companhia apresentou liquidez corrente (ativo circulante/passivo circulante) em 2020 de 2,3x (*versus* 2,6x em 2019 e 2,6x em 2018).

Desta forma, a Administração da Companhia conclui por haver plenas condições financeiras e patrimoniais para implementar o atual plano de negócios e cumprir as obrigações de curto e médio prazos.

b) Estrutura de capital

A Administração da Companhia entende que a atual estrutura de capital, mensurada principalmente pela relação da dívida líquida sobre patrimônio líquido, apresenta nível saudável de alavancagem, obtido principalmente pela relevante geração de caixa no exercício social de 2020, bem como pela reestruturação do perfil das dívidas – menores taxas, prazo mais alongado e perfil de amortização em linha com a geração de caixa oriunda da comercialização do estoque pronto das sociedades controladas pela Companhia.

Em 2020, a Companhia apresentou relação de dívida líquida¹ e patrimônio líquido de -0,337 (*versus* 0,248 em 2019 e 0,411 em 2018), consolidando o sucesso da estratégia de desalavancagem e coerência na gestão financeira da Companhia.

⁽¹⁾ Dívida líquida = empréstimos e financiamentos de curto e longo prazo (+) debêntures de curto e longo prazo

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais*(-) caixas e aplicações financeiras*

Detalhamento do passivo:

	2020	%	2019	%	2018	%
Passivo Circulante	1.650.669	32%	1.341.434	27%	1.500.221	31%
Passivo não Circulante	1.044.691	20%	1.764.669	35%	1.533.501	32%
Patrimônio Líquido	2.481.417	48%	1.877.442	38%	1.807.499	37%
Total	5.176.777	100%	4.983.545	100%	4.841.221	100%

É importante ressaltar que em 2020 a soma dos empréstimos e financiamentos e das debêntures (curto e longo prazo) totalizou R\$453,2 milhões, composto por: 71% em financiamentos à produção/construção de projetos (SFH e CRIs de estoques); e 29% em dívida corporativa (debêntures e CCBs securitizados por meio de CRIs no mercado de capitais).

c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Os últimos anos foram tomados por desafios tanto internos quanto externos. A Companhia começou 2020 com o objetivo de reduzir dívidas e o volume do seu estoque pronto, estratégia que foi cumprida com disciplina ao longo do ano.

Em 2020, apresentamos uma forte geração de caixa, no valor de R\$ 1.310,0 milhões

Lembrando que, a Companhia encerrou 2020 com R\$ 1.288,9 milhões em Caixa e Disponibilidades, o suficiente para cobrir tempestivamente com seus compromissos financeiros.

A Companhia controla diligentemente toda a carteira e o comportamento dos clientes o que permite a tomada de providências com antecedência.

É importante ressaltar que a Companhia possui bom nível de acesso ao crédito imobiliário (financiamento à produção), o que atesta a qualidade da carteira de recebíveis e a liquidez dos empreendimentos.

Por fim, a Administração avalia constantemente o fluxo de caixa e os resultados da Companhia, o que engloba indicadores como caixa, endividamento, alavancagem, lucro líquido e ROE (retorno sobre o patrimônio líquido). As diretrizes para avaliação e tomada de decisão em relação ao fluxo de caixa da companhia estão baseadas na política financeira aprovada e revisada pelo Conselho de Administração periodicamente. É importante destacar que a Companhia honrou (em 2018, 2019 e 2020) e continuará honrando suas obrigações tanto de curto quanto de longo prazo.

d) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

A Companhia financia seu capital de giro prioritariamente por meio de linhas de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação. Esta fonte oferece taxas de juros mais baixas em relação a outras fontes de recurso disponíveis no mercado, opções de pagamento antecipado e possibilidade de transferência da dívida para os clientes. Preponderantemente, a Companhia financia o capital de giro com recursos oriundos das antecipações de clientes e faturamento das vendas.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

- Adicionalmente, as operações podem ser financiadas por meio de linhas de crédito vinculadas a aquisições de terrenos, securitização de recebíveis ou captações de longo prazo para cobrir necessidades de capital de giro dos projetos.
- A Companhia objetiva maximizar o volume de transferência para bancos dos recebíveis resultantes de vendas de unidades concluídas, reduzindo assim a necessidade adicional de capital de giro.
- Apesar de não significativa, a necessidade de investimentos em ativos não-circulantes é financiada pela própria geração de caixa e captações de dívidas corporativas de longo prazo.
- Ressaltamos que esta tem sido a estratégia adotada pela Companhia ao longo dos anos, inclusive 2018, 2019 e 2020.

e) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

A Companhia acredita que continuará tendo acesso a financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e dívida corporativa, como CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários), CCBs (Cédula de Crédito Bancário) e Debêntures, na medida em que possui indicadores saudáveis de alavancagem e liquidez em geral. Portanto, estas continuariam sendo as fontes de financiamento utilizadas pela Companhia, no caso de uma eventual deficiência de liquidez, podendo apenas, eventualmente, haver oscilações no custo destas dívidas.

Em 2020, a Companhia não realizou novas captações de dívidas corporativas.

Adicionalmente, a Companhia pode reduzir sua necessidade de capital de giro por meio de práticas operacionais ainda mais conservadoras do que as praticadas atualmente, as quais seriam mais apropriadas a um cenário de deficiência de liquidez.

f) Níveis de endividamento e as características de tais dívidas

Os níveis de endividamento da Companhia são compatíveis com as práticas do setor imobiliário. Na maioria dos contratos, as liberações de caixa feitas pelas instituições financeiras ocorrem durante o período da obra e, após a conclusão da mesma, há uma carência média de seis meses para quitação da dívida. Os financiamentos realizados sob o Sistema Financeiro da Habitação geralmente são garantidos por hipoteca, em primeiro grau, do imóvel objeto da operação.

Outra parte do endividamento é proveniente de: linha de terrenos, que é disponibilizada para aquisição de terrenos assegurados pelo financiamento à produção, emissões de crédito de recebíveis imobiliários – CRIs e emissões de debêntures.

Composição do endividamento:

	Em 31 de dezembro de		
(R\$ mil)	2018	2019	2020

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Certificados de Recebíveis Imobiliários	631.245	958.071	318.988
CCB (financiamento a terreno e recebíveis)	150.433	112.017	11.433
Crédito imobiliário (financ. à produção)	695.291	331.805	122.819
Debêntures	87.129	0	0
Swap	2.936	3.862	0
Total	1.567.034	1.405.755	453.240

Em 31 de dezembro de 2020, temos:

Crédito de Recebíveis Imobiliários

As linhas de financiamento compostas por operações de Crédito de Recebíveis Imobiliários (CRI) junto a: Habitasec, Ourinvest e True (ex Ápice) estão sujeitas à variação do CDI, acrescido de 1,5% a 3% ao ano e à variação do IPCA, acrescido 8% ao ano.

Financiamento de terreno

As linhas de financiamento de terrenos foram integralmente quintadas em 2020.

Crédito Imobiliário

A administração da Companhia acredita que as linhas de crédito imobiliário apresentam vantagens competitivas, pois são compostas por contratos celebrados junto aos principais bancos de crédito imobiliário do país, como Bradesco, Itaú, Santander, Safra, Caixa Econômica Federal, Banco do Brasil e Ourinvest, cujas respectivas condições são analisadas individualmente, a cada necessidade de contratação para os empreendimentos, individualmente considerados.

Estas linhas são indexadas pela Taxa Referencial (TR) acrescida de *spread* que varia entre 5,9% e 8,0%, com vencimento em linha com os prazos de entrega de cada um dos empreendimentos. Normalmente elas são garantidas pela hipoteca do imóvel onde é desenvolvido o projeto beneficiado pelo financiamento. As principais obrigações vinculadas ao crédito imobiliário são atingimento mínimo do percentual de vendas das unidades, patamar de evolução física da obra, registro da hipoteca em favor do credor e penhor dos recebíveis.

Cronograma Para Amortização

A tabela abaixo representa o cronograma para amortização da dívida total da Companhia, no valor total de R\$453.240 mil (apurado em 31/12/2020):

Ano	Valor Total (*) (em R\$ mil)
2021	142.878
2022	165.108
2023 em diante	145.254

A tabela abaixo representa o cronograma para amortização da dívida total da Companhia, no valor total de R\$1.405.755 mil (apurado em 31/12/2019):

Ano	Valor Total (*) (em R\$ mil)
2020	471.940

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

2021	311.579
2022 em diante	622.236

A tabela abaixo representa o cronograma para amortização da dívida total da Companhia, no valor total de R\$ 1.567.034 mil (apurado em 31/12/2018):

Ano	Valor Total ^(*) (em R\$ mil)
2019	705.055
2020	499.054
2021 em diante	362.925

(i) contratos de empréstimo e financiamento relevantes

A tabela abaixo apresenta a evolução do nosso endividamento nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2018, 2019 e 2020.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

(R\$ mil)			2018		2019		2020	
Contratos Financeiros Relevantes	Encargos	Venc.	Curto Prazo	Longo Prazo	Curto Prazo	Longo Prazo	Curto Prazo	Longo Prazo
Dívidas Corporativas	11ª Emissão 2018: 100% CDI + spread 3% a.a.	15/11/2022	200.186	431.059	308.091	644.544	84.392	234.597
	Emissão CCB 2018: 100% IPCA + spread 8% a.a.	06/10/2026						
	12ª Emissão 2018: 100% CDI + spread 1,75% a.a.	28/09/2026						
	13ª Emissão 2019: 100% CDI + spread 1,5% a.a.	02/08/2023						
	14ª Emissão 2019: 100% CDI + spread 1,5% a.a.	21/10/2024						
Crédito Imobiliário	Taxa Referencial (TR) + 8,9% a 14% a.a.	2019 a 2022	342.307	352.984	78.061	253.740	58.578	64.240
CCBs	4ª Emissão: 130% CDI a.a.	15/12/2020	75.433	75.000	85.788	26.230	-92	11.526
	CCB BBM: 100% CDI + spread 1% a.a.	15/08/2025						
Debênture	9ª Emissão: 125% CDI	07/10/19	75.433	75.000			-	-
Swap	Ativa: 1,5% a.a. + 100% CDI	24/04/2020	-	2.936	-	9.298	-	-
	Passiva: 5,55% a.a. + 100% IPCA..							
Total			705.055	861.979	471.940	933.813	142.878	310.363

(ii) outras relações de longo prazo com instituições financeiras

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Não há.

(iii) grau de subordinação entre as dívidas

A Companhia administra seus empreendimentos no regime especial tributário de Patrimônio de Afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ele vinculados, são apartados do patrimônio do incorporador.

Na contratação de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, a comercialização das unidades deve contar com a anuência da instituição financiadora e os recursos financeiros considerando-se os valores a receber até sua conclusão, são destinados à quitação deste financiamento.

Os demais recursos destinados para capital de giro são atrelados aos *covenants*, ou seja, cláusulas contratuais de títulos de dívida, que protegem o interesse do credor estabelecendo condições que não devem ser descumpridas. Caso um *covenant* seja violado, o credor tem o direito de requerer o vencimento antecipado da dívida. Estas condições têm por objetivo reduzir o risco de não recebimento por parte do credor e, também reduzir o custo da dívida.

(iv) eventuais restrições impostas a Companhia, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se a Companhia vem cumprindo essas restrições

As dívidas da Companhia, de uma maneira geral, devem observar os seguintes índices e limites financeiros:

- (i) Relação entre dívida líquida, somada a contas a pagar em relação à aquisição de imóveis e terrenos, e patrimônio líquido, menor ou igual 1,2. Para os fins deste item (i), considera-se como “dívida líquida” nosso endividamento bancário de curto e longo prazo total, incluindo financiamentos tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, menos as nossas disponibilidades em caixa e aplicações financeiras; “contas a pagar”, o valor indicado nas notas explicativas de nossas demonstrações financeiras anuais consolidadas ou de nossas informações financeiras trimestrais consolidadas em relação à aquisição de imóveis e terrenos líquido do pagamento de permutas financeiras; e considera-se como “patrimônio líquido”, nosso patrimônio líquido constante de nossas demonstrações financeiras anuais consolidadas ou de nossas informações financeiras trimestrais consolidadas; e
- (ii) Relação entre total dos recebíveis, somados aos estoques; e dívida líquida, somada a contas a pagar por conta aquisição de imóveis e terrenos e somados a custo e despesas a apropriar relativo a construções, maior ou igual a 1,5. Para os fins deste item (ii), considera-se como “total dos recebíveis” à soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazo refletidos em nossas demonstrações financeiras ou informações financeiras, conforme indicado nas notas explicativas às nossas demonstrações financeiras anuais consolidadas ou nossas informações financeiras trimestrais consolidadas em função da prática contábil aprovada pelo Conselho Federal de Contabilidade 963/03; “estoques” valor constante na conta estoque no balanço patrimonial, constante de nossas demonstrações financeiras anuais consolidadas ou informações financeiras trimestrais consolidadas, “dívida líquida” nosso endividamento bancário de curto e longo prazo total, incluindo financiamentos

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

tomados no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, menos as nossas disponibilidades em caixa e aplicações financeiras; “contas a pagar”, o valor indicado nas notas explicativas de nossas demonstrações financeiras anuais consolidadas ou de nossas informações financeiras trimestrais consolidadas em relação à aquisição de imóveis e terrenos líquido do pagamento de permutas financeiras; e “custos e despesas a apropriar”, o valor indicado nas notas explicativas de nossas demonstrações financeiras anuais consolidadas ou de nossas informações financeiras trimestrais consolidadas.

g) Limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

Acreditamos que os limites de utilização dos financiamentos já contratados estão dentro dos padrões de mercado para o setor de atuação da Companhia. Os financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação são exclusivamente destinados à utilização nas obras dos respectivos empreendimentos. Os recursos são liberados conforme avanço físico-financeiro das obras. As linhas de financiamento de terrenos são destinadas exclusivamente à aquisição de terrenos específicos, sendo liberadas mediante o processo de aquisição. Para os demais tipos de dívida não há condições para liberação dos recursos.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2020, havia empréstimos enquadrados no Sistema Financeiro da Habitação no valor de até R\$1.102.224, dos quais R\$979.406 não foram utilizados até o encerramento do exercício (versus 2019: R\$850.178 mil contratados, dos quais R\$335.942 mil não utilizados; e versus 2018: R\$ 1.386 mil contratados, dos quais R\$ 459 mil não utilizados).

h) Alterações significativas em cada item das demonstrações financeiras

Apresentamos a seguir os resultados e as variações percentuais (análise horizontal representa a participação percentual dos itens sobre a receita operacional líquida no mesmo período e análise vertical representa a variação percentual de cada rubrica entre dois períodos).

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

COMPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONSOLIDADAS DO EXERCÍCIO 2019 x 2020

(em R\$ mil, exceto porcentagem)	2019	A.V1 (%)	2020	A.V1 (%)	A.H2 (%)
Receita Operacional Bruta	1.897.722	100,00%	1.732.912	100,00%	-8,68%
Receita de Incorporação e Revenda de imóveis	1.831.727	96,52%	1.682.235	97,08%	-8,16%
Receitas de Construção e Prestação de Serviços	65.995	3,48%	50.677	2,92%	-23,21%
 Deduções da Receita Bruta	 -51.781	 -2,73%	 -61.893	 -3,57%	 19,53%
 Receita líquida operacional	 1.845.941	 100,00%	 1.671.020	 100,00%	 -9,48%
Custo das vendas realizadas	-1.354.091	-73,36%	-1.188.582	-71,13%	-12,22%
 Lucro bruto	 491.850	 26,64%	 482.438	 28,87%	 -1,91%
 Receitas (despesas) operacionais	 -257.762	 -13,96%	 -214.708	 -12,85%	 -16,70%

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Despesas Comerciais	-149.621	-8,11%	-118.807	-7,11%	-20,59%
Despesas Gerais e Administrativas	-96.347	-5,22%	-103.804	-6,21%	7,74%
Remuneração de Administradores	-8.010	-0,43%	-16.267	-0,97%	103,08%
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	-3.784	-0,20%	24.170	1,45%	-738,74%
Lucro Operacional Antes das Participações Societárias e do Resultado Financeiro	234.088	12,68%	267.730	16,02%	14,37%
Resultado das Participações Societárias	4.104	0,22%	4.331	0,26%	5,53%
Equivalência Patrimonial		0,00%		-	-
Resultado Financeiro	-8.367	-0,45%	13.909	0,83%	-266,24%
Despesas financeiras	-80.938	-4,38%	-52.297	-3,13%	-35,39%
Receitas financeiras	72.571	3,93%	66.206	3,96%	-8,77%
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	229.825	12,45%	285.970	17,11%	24,43%
IRPJ e CSLL	-37.762	-2,05%	-32.839	-1,97%	-13,04%
Corrente	-37.076	-2,01%	-36.264	-2,17%	-2,19%
Diferido	-686	-0,04%	3.425	0,20%	-599,27%
Lucro líquido das Operações Continuadas	192.063	10,40%	253.131	15,15%	31,80%
	-49.323	-2,67%	-199.782	-11,96%	305,05%
Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas					
Lucro Líquido antes da Participação de Minoritários	142.740	7,73%	53.349	3,19%	-62,63%
Participação de Minoritários	-23.549	-1,28%	-38.665	-2,31%	64,19%
Lucro Líquido do Exercício	119.191	6,46%	14.684	0,88%	-87,68%

⁽¹⁾ Análise Vertical.

⁽²⁾ Análise Horizontal.

⁽³⁾ A rubrica "Receitas e Despesas Operacionais" diverge da publicada na DFP, uma vez que a rubrica "Resultado Financeiro" aparece isoladamente.

Receita Operacional Bruta

A receita operacional bruta atingiu R\$1.732.912 mil em 2020 redução de 8,68% em comparação com a receita operacional bruta de R\$ 1.897.722 mil apurada em 2019, em virtude dos fatores indicados abaixo.

Receita de Incorporação e Revendas de Imóveis

Em 2020 houve redução expressiva do VGV de lançamentos (30%) e vendas (13%) em relação a 2019, reduzindo o reconhecimento da receita em 8,16%, ocasionado pela pandemia da Covid-19.

Receita de Prestação de Serviços

A receita de prestação de serviços decorre de taxas de administração cobradas sobre os serviços de gerenciamento e construção de empreendimentos para terceiros, sejam esses sócios em empreendimentos ou contratantes de serviços específicos. A receita de prestação de serviços atingiu R\$ 50.677 mil em 2020, redução de 23,21% em comparação com a receita de prestação de serviços de R\$ 65.995 mil apurada em 2019. Essa variação explica-se, principalmente, pela redução do faturamento de prestação de serviços de

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

construção e gerenciamento com obras para terceiros, além de serviços de gestão imobiliária em empreendimentos de terceiros.

Deduções de Receita Bruta

As deduções da receita seguem o aumento proporcional da receita por se tratarem, principalmente, de impostos incidentes.

Receita Operacional Líquida

Após a incidência de tais impostos, a receita operacional líquida atingiu R\$1.671.020 em 2020, apresentando redução de 9,48% em comparação com a receita operacional líquida de 2019.

Custos das Vendas Realizadas

Os custos das vendas realizadas atingiram R\$1.188.582 mil em 2020, uma redução de 12,22 % em comparação com os custos das vendas realizadas em 2019 de R\$ 1.354.091 mil.

A redução do custo deve-se acompanhar *pari passu* a redução do reconhecimento de receita, além do reconhecimento de economias no custo de obras entregues no período.

Lucro Bruto

O lucro bruto atingiu R\$482.438 mil em 2020, uma redução de 1,91% em comparação ao lucro bruto de R\$ 491.850 mil apurado em 2019. A margem bruta em 2020 atingiu 32,0%, expurgados os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (correspondentes a encargos sobre dívida corporativa e financiamento à produção), com aumento de 0,2 p.p. em relação à margem bruta de 2019 de 31,8% (também expurgados efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo).

O crescimento da margem é reflexo da melhora macroeconômica do setor capturada na apreciação dos estoques e bom desempenho dos lançamentos realizados em 2020.

Receitas e Despesas Operacionais

As despesas operacionais foram R\$214.708 mil em 2020, uma redução de 16,7% em comparação com as despesas operacionais de R\$ 257.762 mil apuradas em 2019. Esta variação é reflexo, principalmente, dos fatores indicados abaixo:

Despesas Comerciais

As despesas comerciais atingiram R\$118.807 mil em 2020, uma redução de 20,59% em relação a 2019. Esta variação deve-se principalmente à redução do volume de lançamentos, ao ganho de eficiência nas ações de marketing com foco digital e ao fechamento temporários dos stands de venda nas praças de SP e RS devido à pandemia.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas foram de R\$103.804 mil em 2020, contra R\$ 96.347 mil em 2019, um aumento de 7,74%, em linha com a inflação, além da remuneração variável pelo atingimento das metas de curto prazo.

Remuneração da Administração

A remuneração da administração atingiu o valor de R\$16.267 mil em 2020, um aumento de 103,08% em comparação com o a remuneração de R\$8.010 apurada em 2019. Aumento devido a remuneração variável e atingimento de metas de curto prazo, além do incentivo de remuneração variável de longo prazo.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais Líquidas

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

As outras despesas operacionais líquidas foram de R\$24.170 mil em 2020, uma melhora de 738,74% em comparação a R\$ -3.784 mil em 2019. Essa variação deve-se a uma redução de contingências (de clientes, trabalhistas e de empreiteiros).

Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro

Em virtude dos fatores indicados acima, o lucro operacional antes do resultado financeiro foi de R\$267.730 mil em 2020, apresentando uma melhora de 14,37% em comparação ao lucro operacional de 2019.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro foi positivo em R\$13.909 mil em 2020, apresentando aumento de 266,24% em comparação ao resultado financeiro negativo de R\$8.367 mil apurado em 2019. O resultado financeiro de 2020 deve-se, principalmente aos fatores indicados abaixo:

Despesas Financeiras

As despesas financeiras foram de R\$52.297 mil em 2020, redução de 35,39% em relação às despesas financeiras apuradas em 2019. Esta variação deve-se em parte pela redução das taxas de juros e volume de dívidas da Companhia.

Receitas Financeiras

As receitas financeiras foram de R\$66.206 mil em 2020, uma redução de R\$8,77% em comparação com as receitas financeiras apuradas em 2019. Essa variação deve-se em parte à redução das taxas de juros que remuneram aplicações financeiras.

Lucro Líquido antes do Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("IRPJ") e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL")

Em virtude dos fatores indicados acima, o lucro líquido antes do IRPJ e da CSLL foi de R\$285.970 mil em 2020, apresentando uma melhora de 24,43% em comparação com o lucro líquido antes do IRPJ e da CSLL de R\$229.825 mil em 2019.

IRPJ e CSLL

O valor total de IRPJ e CSLL foi de R\$32.839 em 2020, uma redução de 13,04% em comparação com o valor total de IRPJ e CSLL apurado em 2019.

Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas

O valor total de prejuízo líquido do exercício de operações descontinuadas foi de R\$199.782 mil em 2020, referente ao resultado da Unidade de Negócio do Rio de Janeiro que foi descontinuada pela Companhia por impactar prejuízos de forma recorrente no resultado consolidado.

Parte relevante desse prejuízo deve-se: (a) alienação de SPes para Fundo de Investimento Imobiliário ERCR11 em valor abaixo do patrimonial; e (b) *impairment* do valor de dois terrenos no RJ que forma destinados a venda.

Participação de Minoritários

A participação de minoritários foi de R\$38.665 mil em 2020, um aumento de 64,19% em comparação com a participação de minoritários apurada em 2019. O aumento foi devido pelo reconhecimento do melhor resultado de empreendimentos com parceiros.

Lucro Líquido

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Em virtude dos fatores indicados acima, o lucro líquido foi de R\$14.684 em 2020, apresentando uma piora de 87,68% em comparação com o lucro líquido de R\$119.191 mil reportado em 2019.

**COMPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES CONSOLIDADAS DO EXERCÍCIO
2018 x 2019**

Exercício Social encerrado em 31 de dezembro de

<i>(em R\$ mil, exceto porcentagem)</i>	2018	A.V¹ (%)	2019	A.V¹ (%)	A.H² (%)
Receita Operacional Bruta	1.514.351	100,00%	1.897.722	100,00%	25,32%
Receita de Incorporação e Revenda de imóveis	1.455.417	96,11%	1.831.727	96,52%	25,86%
Receitas de Construção e Prestação de Serviços	58.934	3,89%	65.995	3,48%	11,98%
Deduções da Receita Bruta	-39.499	-2,61%	-51.781	-2,73%	31,09%
Receita líquida operacional	1.474.852	100,00%	1.845.941	100,00%	25,16%
Custo das vendas realizadas	-1.272.095	-86,25%	-1.354.091	-73,36%	6,45%
Lucro bruto	202.757	13,75%	491.850	26,64%	142,58%
Receitas (despesas) operacionais³	-363.431	-24,64%	-257.762	-13,96%	-29,08%
Despesas Comerciais	-146.711	-9,95%	-149.621	-8,11%	1,98%
Despesas Gerais e Administrativas	-119.097	-8,08%	-96.347	-5,22%	-19,10%
Remuneração de Administradores	-12.410	-0,84%	-8.010	-0,43%	-35,46%
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	-85.213	-5,78%	-3.784	-0,20%	-95,56%
Lucro Operacional Antes das Participações Societárias e do Resultado Financeiro	-160.673	-10,89%	234.088	12,68%	245,69%
Resultado das Participações Societárias	-1.012	-0,07%	4.104	0,22%	505,53%
Equivalência Patrimonial	-1012	-0,07%	4.104	0,22%	505,53%
Resultado Financeiro	46.827	3,18%	-8.367	-0,45%	-117,87%
Despesas financeiras	-51.394	-3,48%	-80.938	-4,38%	57,49%
Receitas financeiras	98.221	6,66%	72.571	3,93%	-26,11%
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	-114.858	-7,79%	229.825	12,45%	300,09%
IRPJ e CSLL	-25.771	-1,75%	-37.762	-2,05%	46,53%
Corrente	-34.914	-2,37%	-37.076	-2,01%	6,19%
Diferido	9.143	0,62%	-686	-0,04%	-107,50%
Lucro líquido das Operações Continuadas	-140.629	-9,54%	192.063	10,40%	236,57%
Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas	0	0	-49.323	2,67%	n/d
Lucro Líquido antes da Participação de Minoritários	-140.629	9,54%	142.740	7,73%	n/d

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Participação de Minoritários	-20.083	-1,36%	-23.549	-1,28%	17,26%
Lucro Líquido do Exercício	-160.712	-10,90%	119.191	6,46%	174,16%

⁽¹⁾ Análise Vertical.

⁽²⁾ Análise Horizontal.

⁽³⁾ A rubrica "Receitas e Despesas Operacionais" diverge da publicada na DFP, uma vez que a rubrica "Resultado Financeiro" aparece isoladamente.

Receita Operacional Bruta

A receita operacional bruta atingiu R\$ 1.897.722 mil em 2019, um aumento de 25,32% em comparação com a receita operacional bruta de R\$ 1.514.351 mil apurada em 2018, em virtude dos fatores indicados abaixo.

Receita de Incorporação e Revendas de Imóveis

Em 2019 houve aumentos expressivos do VGV de lançamentos (91%) e vendas (65%) em relação a 2018, elevando o reconhecimento da receita em 30,46%.

Receita de Prestação de Serviços

A receita de prestação de serviços decorre de taxas de administração cobradas sobre os serviços de gerenciamento e construção de empreendimentos para terceiros, sejam esses sócios em empreendimentos ou contratantes de serviços específicos. A receita de prestação de serviços atingiu R\$ 65.995 mil em 2019, aumento 11,98% em comparação com a receita de prestação de serviços de R\$ 58.934 mil apurada em 2018. Essa variação explica-se, principalmente, pelo faturamento de prestação de serviços de construção e gerenciamento com obras para terceiros, além de serviços de gestão imobiliária em empreendimentos de terceiros.

Deduções de Receita Bruta

As deduções da receita seguem o aumento proporcional da receita por se tratarem, principalmente, de impostos incidentes.

Receita Operacional Líquida

Após a incidência de tais impostos, a receita operacional líquida atingiu R\$ 1.845.941 em 2019, apresentando um aumento de 25,16% em comparação com a receita operacional líquida de 2018.

Custos das Vendas Realizadas

Os custos das vendas realizadas atingiram R\$ 1.354.091 mil em 2019, um aumento de 6,45% em comparação com os custos das vendas realizadas em 2018 de R\$1.272.095 mil.

O crescimento do custo deve-se ao aumento expressivo das vendas realizadas em 2019, ainda que em proporção menor que a aceleração da receita.

Lucro Bruto

O lucro bruto atingiu R\$ 491.850 mil em 2019, um aumento de 142,58% em comparação ao lucro bruto de R\$202.757 mil apurado em 2018. A margem bruta em 2019 atingiu 31,8%, expurgados os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (correspondentes a encargos sobre dívida corporativa e financiamento à produção), com aumento de 8,1 p.p. em relação à margem bruta de 2018 de 20,5% (também expurgados efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo).

O crescimento da margem é reflexo da melhora macroeconômica do setor capturada na apreciação dos estoques e ótimo desempenho dos lançamentos realizados em 2019.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Receitas e Despesas Operacionais

As despesas operacionais foram de R\$ 257.762 mil em 2019, uma redução de 29,08% em comparação com as despesas operacionais de R\$ 363.431 mil apuradas em 2018. Esta redução é reflexo, principalmente, dos fatores indicados abaixo:

Despesas Comerciais

As despesas comerciais atingiram em 2019 R\$ 149.621 mil, um aumento de 1,98% em relação a 2018. O incremento deve-se principalmente: à intensificação de ações de marketing que possibilitaram o aumento das vendas; aumento no volume de lançamento e despesas com stand de vendas.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas foram de R\$ 96.347 mil em 2019, contra R\$ 119.097 mil em 2018, uma redução 19,10%.

Redução deve-se ao foco na eficiência da estrutura corporativa, ainda que com o aumento expressivo de lançamentos.

Remuneração da Administração

A remuneração da administração atingiu o valor de R\$8.010 em 2019, redução de 35,46% em comparação com o a remuneração de R\$12.410 mil apurada em 2018. Esta variação deve-se principalmente pelo pedido de renúncia de diretor estatutários da Companhia.

Outras Receitas (Despesas) Operacionais Líquidas

As outras despesas operacionais líquidas foram de R\$3.784 mil em 2019, uma redução de 95,56% em comparação a 2018. Essa variação deve-se a uma redução de contingências (de clientes, trabalhistas e de empreiteiros), de garantias e da provisão para distratos.

Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro

Em virtude dos fatores indicados acima, o lucro operacional antes do resultado financeiro foi de R\$234.088 mil em 2019, apresentando uma melhora de 245,69% em comparação ao prejuízo operacional de 2018.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro foi negativo em R\$8.367 mil em 2019, apresentando queda de 117,87% em comparação ao resultado financeiro positivo de R\$46.827 mil apurado em 2018. O resultado financeiro de 2018 deve-se, principalmente aos fatores indicados abaixo:

Despesas Financeiras

As despesas financeiras foram de R\$80.938 em 2019, um aumento de 57,49% em relação às despesas financeiras apuradas em 2018. Esta variação deve-se em parte pela apropriação dos juros sobre a provisão para riscos.

Receitas Financeiras

As receitas financeiras foram de R\$72.571 mil em 2019, uma redução de 26,11% em comparação com as receitas financeiras apuradas em 2018.

Lucro Líquido antes do Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("IRPJ") e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL")

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Em virtude dos fatores indicados acima, o lucro líquido antes do IRPJ e da CSLL foi de R\$229.825 mil em 2019, apresentando uma melhora de 300,09% em comparação com o prejuízo líquido antes do IRPJ e da CSLL de R\$114.858 mil em 2018.

IRPJ e CSLL

O valor total de IRPJ e CSLL foi de R\$37.762 mil em 2019, aumento de 46,53% em comparação com o valor total de IRPJ e CSLL apurado em 2018.

Prejuízo Líquido das Operações Continuadas.

Em 2019 houve um prejuízo líquido das operações continuadas no valor de R\$49.323 mil, referente ao resultado da Unidade de Negócio do Rio de Janeiro que foi descontinuada pela Companhia por impactar prejuízos de forma recorrente no resultado consolidado.

Parte relevante desse prejuízo deve-se: (a) alienação de SPes para Fundo de Investimento Imobiliário ERCR11 em valor abaixo do patrimonial; e (b) impairment do valor de dois terrenos no RJ que forma destinados a venda.

Participação de Minoritários

A participação de minoritários foi de R\$23.549 mil em 2019, um aumento de 17,26% em comparação com a participação de minoritários apurada em 2018. O aumento foi devido pelo reconhecimento do melhor resultado de obras com parceiros.

Lucro Líquido

Em virtude dos fatores indicados acima, o lucro líquido foi de R\$119.191 mil em 2019, apresentando uma melhora de 174,16% em comparação com o prejuízo líquido de R\$ 160.712 reportado em 2018.

ANÁLISE DOS BALANÇOS PATRIMONIAIS CONSOLIDADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E 2020

Esta seção trata da análise de nossos balanços patrimoniais consolidados em 31 de dezembro de 2019 e 2020, além das variações percentuais para os respectivos períodos (análise horizontal é a participação percentual dos itens sobre a receita total no mesmo período e análise vertical é a variação percentual de cada rubrica entre dois períodos).

COMPARAÇÃO / INFORMAÇÕES SOBRE O BALANÇO PATRIMONIAL 2019 x 2020

<i>(em R\$ mil, exceto porcentagem)</i>	2019	A.V. ⁽¹⁾ (%)	2020	A.V. ⁽¹⁾ (%)	A.H. ⁽²⁾ (%)
Total do Ativo	4.983.545	100,00%	5.176.777	100,00%	3,80%
Circulante	3.550.720	71,25%	3.798.373	73,37%	6,97%
Disponibilidades	931.392	18,69%	1.288.904	24,90%	37,07%
Contas a receber	641.994	12,88%	664.616	12,84%	3,52%

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Imóveis a Comercializar	1.885.639	37,84%	1.724.136	31,31%	-8,56%
Outros Ativos Circulantes	91.695	1,84%	120.717	2,33%	31,65%
Realizável a Longo Prazo	1.432.825	28,75%	1.378.404	26,63%	-3,80%
Disponibilidades	8.926	0,18%	-	-	-100,00%
Terrenos disponíveis para venda	-	-	181.034	3,50%	100,00%
Contas a Receber	601.822	12,08%	636.414	12,29%	5,75%
Imóveis a Comercializar	658.657	13,22%	381.357	7,37%	-42,10%
Outros Ativos Realizáveis a Longo Prazo	124.551	2,50%	140.662	2,65%	12,94%
Investimentos	22.145	0,44%	26.750	0,52%	20,79%
Permanente	16.724	0,34%	12.187	0,23%	-27,13%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	4.983.545	100,00%	5.176.777	100,00%	3,80%
Total do Passivo	3.106.103	62,33%	2.695.360	52,07%	-13,22%
Circulante	1.341.434	26,92%	1.650.669	31,89%	23,05%
Fornecedores	86.657	1,74%	40.947	0,79%	-52,75%
Adiantamentos de Clientes	295.120	5,92%	810.190	15,65%	174,53%
Contas a pagar por aquisição de Imóveis	137.897	2,77%	363.045	7,01%	163,27%
Empréstimos e Financiamentos	471.940	9,47%	142.878	2,76%	-69,73%
Impostos e Contribuição	43.333	0,87%	45.294	0,87%	4,530%
Debêntures	-	0,00%	-	-	-
Dividendos propostos	30.000	0,60%	4.224	0,08%	-85,92%
Outros Passivos Circulantes	276.487	5,55%	244.091	4,72%	-11,72%
Exigível a Longo Prazo	1.764.669	35,41%	1.044.691	20,18%	-40,80%
Empréstimos e Financiamentos	933.815	18,74%	310.362	6,00%	-66,76%
Contas a pagar por aquisição de Imóveis	621.579	12,47%	575.679	11,12%	-7,38%
Impostos e Contribuições	30.815	0,62%	22.248	0,43%	-27,80%
Debêntures	-	-	-	-	-
Outros Exigíveis a Longo Prazo	178.460	3,58%	136.402	2,63%	-23,57%
Patrimônio Líquido	1.877.442	37,67%	2.481.417	47,93%	32,17%
Capital Social	1.641.467	32,94%	1.657.409	32,02%	0,97%
Custos de transação	-15.775	-0,32%	-	-	-100,00%
Plano de opção de ações	31.717	0,64%	-	-	-100,00%
Ações restritas e em tesouraria	-36.055	-0,72%	-31.522	-0,61%	-12,57%
Reserva de Lucros	47.261	0,95%	6.693	0,13%	-85,84%
Lucros a disposição da Assembleia	-	-	113.378	2,19%	n/d
Participação de acionistas não controladores	208.827	4,19%	735.459	14,21%	252,19%

(1) Análise Vertical.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

⁽²⁾ Análise Horizontal.

Ativo Circulante e Não Circulante

Disponibilidades

As disponibilidades totalizaram R\$1.288.904 mil, incluindo caixa restrito de R\$8.700, em 2020, apresentando aumento de 37,07% em comparação com R\$ 940.318 mil em 2019, incluindo caixa restrito de R\$ 242.782 mil.

O aumento da posição de caixa em 2020 deve-se principalmente pela forte geração de caixa operacional e oferta primária no IPO de Melnick (melk3) realizado no período.

Contas a Receber

O saldo do contas a receber é atualizado pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção nas parcelas até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação dos índices de preços. As parcelas pós-chaves sofrem ainda a incidência de juros de até 12% ao ano, apropriados de forma “pro rata temporis”, calculados pelo sistema *price* de amortização. O saldo do contas a receber é a diferença entre o montante reconhecido da receita das unidades comercializadas até então e os pagamentos efetivamente realizados pelos promitentes compradores.

Imóveis a Comercializar

Os imóveis a comercializar totalizaram R\$2.105.493 mil em 2020, uma redução de 17,25% em comparação com os R\$ 2.544.296 mil em 2019. Essa redução deve-se em parte ao forte volume de vendas de estoques, em especial, aqueles concluídos.

Terrenos disponíveis para venda

Terrenos destinados a venda ou para futuras incorporações, localizados no estado do Rio de Janeiro, região a qual a companhia está encerrando as operações, os custos atribuído aos terrenos estão ajustados pelas provisões de perdas.

Passivo Circulante e Não Circulante

Adiantamento de Clientes

O aumento expressivo da conta de Adiantamento de Clientes deve-se principalmente a reclassificação de valores de adiantamento de permuta do contas à receber (redutor) para a conta de adiantamento no passivo.

Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis

As contas a pagar por aquisição de imóveis totalizaram R\$938.724 mil, um aumento de 23,60% em comparação a R\$759.476 mil apurados em 2019.

O aumento do saldo deve-se à intensificação da estratégia de aquisições de terrenos na modalidade de permutas.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniaisEmpréstimos e Financiamentos

Em 2020 os empréstimos e financiamentos totalizaram R\$453.240 mil *versus* R\$ 1.405.775 mil em 2019, apresentando uma diminuição de 67,76%.

Parcela significativa da geração de caixa já citada foi destinada a amortização de dívidas corporativas e SFH em 2020, reduzindo drasticamente a dívida bruta da Companhia.

Patrimônio LíquidoCapital Social

O capital social totalizou R\$1.657,409 mil, 0,97% superior aos R\$ 1.641,467 apresentado em 2019. Essa alteração deveu-se à (i) absorção de custos de transação e (ii) absorção de plano de Opções de Ações provisionados e não exercidos.

Reservas de lucros

A Companhia possui Reservas de Lucros Acumulados apurados em R\$ 6.693 mil no exercício de 2020, contra Reserva de Lucros Acumulados de R\$47.261 mil, uma redução de 85,84%.

**COMPARAÇÃO / INFORMAÇÕES SOBRE O BALANÇO PATRIMONIAL
2018 x 2019**

(em R\$ mil, exceto porcentagem)	Em 31 de dezembro de				
	2018	A.V. ⁽¹⁾ (%)	2019	A.V. ⁽¹⁾ (%)	A.H. ⁽²⁾ (%)
Total do Ativo	4.841.221	100,00%	4.983.545	100,00%	2,94%
Circulante	3.826.031	79,03%	3.550.720	71,25%	-7,20%
Disponibilidades	809.891	16,73%	931.392	18,69%	15,00%
Contas a receber	860.828	17,78%	641.994	12,88%	-25,42%
Imóveis a Comercializar	2.113.529	43,66%	1.885.639	37,84%	-10,78%
Outros Ativos Circulantes	41.783	0,86%	91.695	1,84%	119,46%
Realizável a Longo Prazo	1.015.190	20,97%	1.432.825	28,75%	41,14%
Disponibilidades	15.000	0,31%	8.926	0,18%	-40,49%
Terrenos disponíveis para venda	-	0,00%	-	0,00%	n/d
Contas a Receber	3001.188	6,22%	601.822	12,08%	99,82%
Imóveis a Comercializar	543.285	11,22%	427.783	8,58%	21,26%
Outros Ativos Realizáveis a Longo Prazo	120.528	2,49%	124.551	2,50%	3,34%
Investimentos	20.661	0,43%	22.145	0,44%	7,18%
Permanente	14.528	0,31%	16.724	0,34%	15,12%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	4.841.221	100,00%	4.983.545	100,00%	2,94%
Total do Passivo	3.033.722	62,66%	3.106.103	62,35%	2,39%

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

Circulante	1.500.221	30,99%	1.341.434	26,92%	-10,58%
Fornecedores	90.926	1,88%	86.657	1,74%	-4,69%
Adiantamentos de Clientes	164.361	3,40%	295.120	5,92%	7,56%
Contas a pagar por aquisição de Imóveis	176.993	3,66%	137.897	2,77%	-22,09%
Empréstimos e Financiamentos	617.926	12,76%	471.940	9,47%	-23,63%
Impostos e Contribuição	51.526	1,06%	43.333	0,87%	-15,90%
Debêntures	87.129	1,80%	-	0,00%	-100,00%
Dividendos propostos	-	-	30.000	0,60%	n/d
Outros Passivos Circulantes	311.360	6,43%	276.487	5,55%	-11,20%
Exigível a Longo Prazo	1.533.501	31,68%	1.764.669	35,41%	15,07%
Empréstimos e Financiamentos	861.979	17,80%	933.815	18,74%	8,33%
Contas a pagar por aquisição de Imóveis	414.432	8,56%	621.579	12,47%	49,98%
Impostos e Contribuições	30.129	0,62%	30.815	0,62%	2,28%
Debêntures	-	0,00%	-	-	-
Outros Exigíveis a Longo Prazo	226.961	4,69%	178.460	3,58%	-21,37%
Patrimônio Líquido	1.807.499	37,34%	1.877.442	37,67%	3,87%
Capital Social	1.641.467	33,91%	1.641.467	32,94%	0,00%
Custos de transação	-15.775	-0,33%	-15.775	-0,32%	0,00%
Plano de opção de ações	31.717	0,66%	31.717	0,64%	0,00%
Ações restritas e em tesouraria	-37.710	0,78%	-36.055	-0,72%	-4,39%
Reserva de Lucros	-	0,00%	47.261	0,95%	n/d
Prejuízos acumulados	-41.930	0,87	-	0,00%	-100,00%
Participação de acionistas não controladores	229.730	4,75%	208.827	4,19%	-9,10%

(1) Análise Vertical.

(2) Análise Horizontal.

Ativo Circulante e Não Circulante**Disponibilidades**

As disponibilidades totalizaram R\$ 940.318 mil, incluindo caixa restrito de R\$ 242.782 mil de caixa restrito, em 2019, apresentando aumento de 13,99% em comparação com R\$ 824.891 em 2018, incluindo caixa restrito de R\$156.384.

O volume expressivo de caixa restrito refere-se à operação de CRI liquidada no final do 4T19 e que a liberação dos recursos se dá na medida que as garantias são registradas (estoques concluídos).

Contas a Receber

O saldo do contas a receber é atualizado pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção nas parcelas até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação dos índices de preços. As parcelas pós-

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais

chaves sofrem ainda a incidência de juros de 12% ao ano, apropriados de forma “pro rata temporis”, calculados pelo sistema *price* de amortização. O saldo do contas a receber é a diferença entre o montante reconhecido da receita das unidades comercializadas até então e os pagamentos efetivamente realizados pelos promitentes compradores.

Nota-se relevante migração do Contas a Receber do curto prazo para o longo prazo devido ao forte volume de repasses de unidades concluídas e a renovação do saldo composta de vendas de entregas futuras (2021 em diante).

Imóveis a Comercializar

Os imóveis a comercializar totalizaram R\$ 2.544.296 mil em 2019, uma redução de 4,24% em comparação com os R\$ 2.656.814 mil em 2018.

Permanente

O permanente totalizou R\$16.724 mil em 2019, com aumento de 15,12% em comparação com os R\$14.528 mil em 2018. Este aumento deve-se à contabilização dos gastos com aluguel das sedes Even, EvenMore e Melnick.

Passivo Circulante e Não Circulante

Adiantamento de Clientes

O expressivo aumento dessa conta deve-se principalmente à Companhia ter adotado a baixa de adiantamento de clientes de permuta relativa a obras em andamento pelo valor proporcional à evolução da obra, ao invés do valor integral do contrato de permuta.

Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis

As contas a pagar por aquisição de imóveis totalizaram R\$759.476 mil, um acréscimo de 28,41% em comparação a R\$591.425 mil apurados em 2018.

O aumento do saldo deve-se à intensificação da estratégia de aquisições de terrenos na modalidade de permutas.

Empréstimos e Financiamentos

Em 2019 os empréstimos e financiamentos totalizaram R\$ 1.405.775 mil *versus* R\$1.479.905 mil em 2018, apresentando uma diminuição de 5,01%.

Dada a melhora macroeconômica e a redução da taxa básica de Juros SELIC do patamar de 7% a.a. em dez/17 para os atuais 3,75% em 2020, a companhia reestruturou os custos e perfis das dívidas, reduzindo taxas e alongando prazos.

Patrimônio Líquido

Capital Social

O capital social totalizou R\$1.641.467 mil, sem alterações relativamente ao exercício anterior.

10. Comentários dos diretores / 10.1 - Condições financeiras/patrimoniais*Prejuízos Acumulados*

A Companhia reverteu os prejuízos acumulados apurados em R\$ 41.930 mil no exercício de 2019, para Reserva de Lucros Acumulados de R\$ 47.261 mil, um incremento de 212,71%.

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro

10.2. Comentários dos Diretores sobre:

a) Resultado das operações da Companhia

(i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita

Receita Operacional Bruta

A receita operacional bruta decorre, principalmente, da incorporação e venda de imóveis e, em menor proporção, da prestação de serviços de construção próprios e para terceiros, de acordo com os seguintes valores e proporções nos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2018, 2019 e 2020:

	2018		2019		2020	
	R\$ mil	%	R\$ mil	%	R\$ mil	%
Receita Operacional Bruta	1.514.351	100%	1.897.722	100%	1.732.912	100%
Receita de Incorporação e Revenda de imóveis	1.455.417	96%	1.831.727	97%	1.682.235	97%
Receitas de Construção e Prestação de Serviços	58.934	4%	65.995	3%	50.677	3%

Receita de Incorporação e Revenda de Imóveis

A receita de incorporação e revenda de imóveis inclui os valores provenientes da venda de unidades dos empreendimentos. Esta receita inclui a correção monetária dos contratos de compra e venda até a data de finalização da construção e entrega da unidade, porém exclui a parcela de juros referentes às vendas a prazo que incorrem a partir da data de entrega da unidade (os juros são apropriados ao resultado financeiro, observado o regime de competência).

A receita de incorporação e revenda de imóveis é apropriada “*pari passu*” à evolução financeira dos custos de cada empreendimento, incluindo custos de terreno, construção e financeiros (relativos aos juros e encargos dos financiamentos para construção assim como demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos) de cada empreendimento. As receitas de incorporação advêm tanto de unidades já comercializadas em exercícios anteriores (neste caso são apropriados apenas o percentual de custo incorrido no exercício sobre o valor de cada contrato de venda, acrescido da correção monetária do período) como de novas vendas (apropriação do percentual de custo incorrido acumulado sobre o valor do contrato de venda).

Receita de Prestação de Serviços

A receita de prestação de serviços decorre de taxas de administração cobradas sobre os serviços de gerenciamento e construção de empreendimentos. No caso das taxas de administração cobradas dos empreendimentos consolidados integralmente nos quais existem outros investidores, a receita de prestação de serviços é eliminada de acordo com o percentual de participação da Even.

Reconhecimento da Receita Operacional Bruta

Adotamos a política de reconhecer a receita operacional relativa a um empreendimento somente após o período de carência legal da incorporação de 180 dias, contado da data do registro do mesmo. Podemos, contudo, passar a reconhecer a receita operacional antes deste período, caso: (i) o empreendimento atinja um percentual mínimo de vendas previsto no registro de incorporação; ou (ii) registremos pedido de suspensão da carência do registro de incorporação, fato este assumido quando julgamos adequado. Sendo assim, nenhum empreendimento em período de carência terá reconhecida sua receita operacional,

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro

mesmo que tenhamos contratado vendas ou que tenhamos incorrido em gastos relativos aos custos de incorporação.

Após esse prazo de carência (ou nos casos anteriormente citados em que este prazo seja antecipado), apropriamos a receita operacional somente à medida da evolução financeira de cada empreendimento. Desta forma, a receita operacional reflete apenas a parcela das vendas contratadas relativa ao percentual do custo incorrido das unidades comercializadas. A parcela restante, quando o percentual do custo incorrido for inferior a 100%, constituirá um saldo de receita bruta de vendas a apropriar. Esse saldo de receita bruta de vendas a apropriar será reconhecido como receita na medida do avanço da construção.

As parcelas a receber das vendas realizadas relativas ao período de construção são atualizadas monetariamente pela variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC até a data de entrega das chaves; para esse período, foi efetuado o cálculo de ajuste a valor presente. O valor presente das contas a receber de clientes relacionados com a comercialização de unidades não concluídas é calculado com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado.

Deduções da Receita Bruta

Programa de Integração Social ("PIS") e Contribuição para Financiamento da Seguridade Social ("COFINS")

Até 2010 a Companhia e suas sociedades de propósito específico apuravam o PIS e a COFINS sob o regime cumulativo. Tais tributos incidiam, respectivamente, às alíquotas de 0,65% e 3,0% sobre o total das receitas auferidas. Nesse regime, não havia a possibilidade de dedução de qualquer crédito relativo ao PIS e à COFINS eventualmente incidentes em operações anteriores.

A partir de 2010 a Companhia adotou o Regime Especial de Tributação para a maioria dos seus empreendimentos. Este regime possui alíquota de PIS e COFINS, respectivamente, de 0,37% e 1,71% sobre o total da receita bruta auferida.

Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS")

A Companhia, diretamente ou através de nossas sociedades de propósito específico, prestam serviços de execução de obras de construção civil, hidráulica e elétrica, serviços de administração e fiscalização de obras e serviços de engenharia. Sobre a receita bruta dessas atividades incide o ISS, cuja competência para lançamento e cobrança será: (i) do município em que esteja sendo realizada a obra, nas hipóteses dos serviços de execução de obra e de administração e fiscalização de obra; e (ii) do município em que esteja localizado nosso estabelecimento, na hipótese dos serviços de engenharia. A alíquota do ISS estabelecida para os nossos serviços prestados (i) no município de São Paulo é de 5%; (ii) no Município do Rio de Janeiro é de 3%; (iii) no Município de Belo Horizonte é de 2%; e (iv) no Município de Porto Alegre é de 4%.

Receitas Financeiras

As receitas financeiras decorrem da cobrança dos juros sobre nossa carteira de recebíveis e da aplicação das disponibilidades financeiras. Os juros incidentes sobre nossa carteira de recebíveis referem-se exclusivamente às parcelas pós chaves dos financiamentos concedidos aos nossos clientes nas vendas a prazo. Essas receitas são aferidas observando-se o regime de competência, ocorrendo exclusivamente após a conclusão das unidades objeto de financiamento.

(ii) fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

10. Comentários dos diretores / 10.2 - Resultado operacional e financeiro

A Companhia reconhece as receitas resultantes de empreendimentos imobiliários em função de suas construções, com base em uma mensuração físico-financeira de conclusão dos empreendimentos e não à época da celebração dos contratos de venda. Os principais impactos nas variações de receitas são explicados em decorrência de alterações em volumes de vendas, introdução de novos produtos da Companhia (lançamentos) e variação de custos.

b) variações das receitas atribuíveis a modificações de preços, taxas de câmbio, inflação, alterações de volumes e introdução de novos produtos e serviços

As receitas de vendas podem ser impactadas pela variação nos índices de inflação que corrigem os contratos de vendas. Nos contratos de venda, os créditos perante clientes são, em sua maior parte, reajustados da seguinte forma: (i) até a entrega das chaves (durante a fase de construção), pelo INCC, e (ii) após a concessão do “Habite-se” (pós-construção), à taxa de juros de 12% ao ano, acrescido de IPCA. As variações de receita nos últimos três exercícios são relativas à variação do volume de negócios (lançamentos e vendas) bem como da evolução físico-financeira das obras.

c) impacto da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro da Companhia, quando relevante

Aumentos nas taxas de inflação afetam o mercado imobiliário na medida em que reduzem a atividade econômica, o consumo e o investimento. Além disso, a evolução relativa dos índices de inflação, especialmente o INCC que, em geral, indexa os custos de construção pode afetar a rentabilidade da atividade de incorporação imobiliária, caso haja descasamento entre o INCC e os preços de insumos. Além do INCC, outras taxas que afetam o resultado operacional são o IPCA e o CDI.

10. Comentários dos diretores / 10.3 - Efeitos relevantes nas DFs

10.3. Comentários dos Diretores sobre eventos relevantes abaixo que tenham causado ou se espera que venham a causar das demonstrações financeiras e nos resultados da Companhia:

a) Introdução ou alienação de segmento operacional

Companhia em 1º de outubro de 2020, informa aos Srs. Acionistas e ao mercado em geral que, seguindo a aprovação do seu Conselho de Administração em reunião realizada nesta data, a Companhia celebrou, nesta data, Contrato de Compra e Venda de Ações e Outras Avenças com o Estoque Residencial e Comercial Rio de Janeiro Fundo de Investimento Imobiliário (CNPJ/ME nº 37.266.902/0001-84) ("FII"), nos termos do qual a Companhia alienou ao FII a totalidade das ações da Viedma RJ Empreendimentos Imobiliários S.A. (CNPJ/ME nº 34.595.494/0001-16) ("Viedma RJ"), 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 ("SPEs"), conforme listados no Fato Relevante acima mencionado ("Operação").

O preço de venda a ser pago pelo FII à Companhia no âmbito da Operação é composto por uma (a) parcela

fixa de R\$237.600.000,00 ("Preço Fixo"), dos quais R\$ 225.720.000,00 (95% do Preço Fixo) foram recebidos nesta data e R\$ 11.880.000,00 (5% do Preço Fixo) serão recebidos após registro, na Junta Comercial, dos atos relativos à reorganização societária mencionada no Fato Relevante divulgado pela Companhia em 1º de outubro de 2020, e uma (b) parcela condicional e contingente ("Preço Contingente"), devida pelo FII caso as 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 (R\$ 237.600.000,00), 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).

A Companhia esclarece que, em função da Operação de venda da Viedma ao FII, reconhecerá uma perda em suas demonstrações financeiras no valor aproximado de R\$ 109.000.000,00 - sujeito à confirmação em auditoria.

b) Constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Não há.

c) Eventos ou operações não usuais

No dia 30 de setembro de 2020, a Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Melnick"), sociedade controlada pela Companhia, concluiu sua oferta pública inicial (IPO), a qual foi composta por (i) distribuição primária de 73.000.000 ações ordinárias ao preço total de R\$620.500.000,00; e (ii) distribuição secundária de 3.214.700 ações, das quais 2.185.996 foram alienadas pela Companhia pelo preço total de R\$17.730.112,26.

O IPO teve impacto no Patrimônio Líquido de R\$ 88.859 mil, sendo:

- Lucros decorrentes do IPO e reorganização societária da Melnick: R\$ 142.757 mil
- Custo da transação: R\$ (19.222) mil
- Reorganização societária: R\$ (34.676) mil

10. Comentários dos diretores / 10.4 - Mudanças práticas cont./Ressalvas e ênfases**10.4. Comentários dos Diretores sobre:****a) Mudanças significativas nas práticas contábeis**

Não existem outras normas de IFRS que entraram em vigor em 2020 que impactam significativamente a controlada e controladora.

b) Efeitos significativos das alterações em práticas contábeis

Não há.

c) Ressalvas e ênfases presentes no parecer do auditor

O parecer dos auditores independentes relativo às demonstrações financeiras do exercício social de 2019 contém parágrafo de ênfase nos seguintes termos: “Conforme descrito na nota explicativa n.º 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, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto”. A Diretoria entende que a referida forma de contabilização segue as orientações da CVM, inexistindo ressalva relativa ao tema, conforme ressaltado pelo próprio parecer dos auditores independentes.

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

10.5. Políticas contábeis críticas adotadas pela Companhia (inclusive estimativas contábeis feitas pela administração sobre questões incertas e relevantes para a descrição da situação financeira e dos resultados, que exijam julgamentos subjetivos ou complexos, tais como: provisões, contingências, reconhecimento da receita, créditos fiscais, ativos de longa duração, vida útil de ativos não-circulantes, planos de pensão, ajustes de conversão em moeda estrangeira, custos de recuperação ambiental, critérios para teste de recuperação de ativos e instrumentos financeiros):

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias.

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes podem não ser iguais aos respectivos resultados reais. As principais estimativas e premissas que apresentam risco significativo, com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para o próximo exercício social, estão relacionadas com os temas a seguir:

1) Reconhecimento de receita e “impairment” de contas a receber

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

“Impairment” de contas a receber - Provisão para distratos

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

(i) por ocasião do reconhecimento da receita, para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de “impairment”, afetando as rubricas de Receita e Custo dos Produtos Comercializados; 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 as 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.

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,

10. Comentários dos diretores / 10.5 - Políticas contábeis críticas

trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. O Grupo reconhece provisões e a avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados internos e externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Adicionalmente, as sociedades controladas e coligadas estão sujeitas a determinação do imposto de renda e das contribuições:

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

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

3) Redução ao valor recuperável do saldo de imóveis a comercializar

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

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

10. Comentários dos diretores / 10.6 - Itens relevantes não evidenciados nas DFs

10.6. Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia, indicando:

a) Descrição dos ativos e passivos detidos pela Companhia, direta ou indiretamente, que não aparecem em nosso balanço patrimonial (off-balance sheet items), tais como:

- i. arrendamentos mercantis operacionais, ativos e passivos**
- ii. carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade mantenha riscos e responsabilidades, indicando respectivos passivos**
- iii. contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços**
- iv. contratos de construção não terminada**
- v. contratos de recebimentos futuros de financiamentos**

A Companhia possui o registro de diversas marcas próprias, como detalhado no item 9.1 do Formulário de Referência, as quais não estão evidenciadas nas demonstrações financeiras da Companhia.

Não temos quaisquer outros passivos ou operações não refletidas nas nossas demonstrações financeiras, além dos compromissos de incorporação imobiliária evidenciados na respectiva nota explicativa às demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2020.

b) Outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não há outros itens relevantes não evidenciados nas nossas Demonstrações Financeiras consolidadas.

10. Comentários dos diretores / 10.7 - Coment. s/itens não evidenciados**10.7. Comentários dos Diretores sobre cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 10.6:**

- (a) **como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras do emissor**

Não aplicável uma vez que não possuímos ativos e passivos que não estão evidenciados em nossas demonstrações financeiras.

- (b) **natureza e o propósito da operação**

Não aplicável uma vez que não possuímos ativos e passivos que não estão evidenciados em nossas demonstrações financeiras.

- (c) **natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor do emissor em decorrência da operação**

Não aplicável uma vez que não possuímos ativos e passivos que não estão evidenciados em nossas demonstrações financeiras.

- (i) **projetos em desenvolvimento já divulgados**

Não há.

- (ii) **montantes totais gastos pela Companhia no desenvolvimento de novos produtos ou serviços**

Não há.

10. Comentários dos diretores / 10.8 - Plano de Negócios**10.8. Comentário dos diretores sobre principais elementos do plano de negócios da Companhia:****a) Investimentos, incluindo:****(i) descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos**

Não existe previsão de investimentos significativos.

(ii) fontes de financiamento dos investimentos

Não existe previsão de investimentos significativos.

(iii) desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos.

A companhia optou em desinvestir na unidade de negócio do Rio de Janeiro.

b) Aquisições já divulgadas de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia.

Não há.

c) Novos produtos e serviços, indicando:**(i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas**

Não há.

(ii) montantes totais gastos pela Companhia em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não há.

10. Comentários dos diretores / 10.9 - Outros fatores com influência relevante

10.9. Comentários dos diretores sobre outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção

Não há. Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.