

Even Construtora e Incorporadora S.A.

Demonstrações financeiras
individuais e consolidadas em 31 de
dezembro de 2019 e relatório do
auditor independente

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS**BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018**

(Em milhares de reais - R\$)

		Controladora		Consolidado	
ATIVOS	Nota	2019	2018	2019	2018
CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	4	18.997	44.747	253.815	234.274
Títulos e valores mobiliários	5	186.152	196.778	434.795	419.233
Caixa restrito	6	237.196	155.081	242.782	156.384
Contas a receber	7.a	8.644	11.086	641.994	860.828
Imóveis a comercializar	8	11.069	10.293	1.885.639	2.113.529
Demais contas a receber		7.858	569	91.695	41.783
		469.916	418.554	3.550.720	3.826.031
NÃO CIRCULANTES					
Títulos e valores mobiliários	5	8.926	15.000	8.926	15.000
Contas a receber	7.a	29.880	38.481	601.822	301.188
Imóveis a comercializar	8	-	-	658.657	543.285
Adiantamentos para futuros investimentos	9.e	404.822	311.482	4.268	-
Partes relacionadas	24.a	83.076	71.289	71.683	69.833
Demais contas a receber		5.681	14.076	48.600	50.695
Investimentos	9	2.021.061	1.849.719	22.145	20.661
Imobilizado		4.597	3.710	15.682	12.604
Intangível		411	958	1.042	1.924
		2.558.454	2.304.715	1.432.825	1.015.190
TOTAL DOS ATIVOS		3.028.370	2.723.269	4.983.545	4.841.221

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018

(Em milhares de reais - R\$)

PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
		2019	2018	2019	2018
CIRCULANTES					
Fornecedores		12.070	14.235	86.657	90.926
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10	-	-	137.897	176.993
Empréstimos e financiamentos	11.a	393.879	275.619	471.940	617.926
Debêntures	11.b	-	87.129	-	87.129
Impostos e contribuições a recolher		10.237	11.733	43.333	51.526
Adiantamentos de clientes	12	-	-	295.120	164.361
Provisão para perdas em sociedades controladas	9	28.683	29.302	-	-
Dividendos Propostos	15.2	30.000	-	30.000	-
Provisões	13	38.148	34.735	154.207	192.066
Partes relacionadas	25.a	33.163	20.966	25.479	-
Demais contas a pagar		17.138	2.130	96.801	119.294
		563.318	475.849	1.341.434	1.500.221
NÃO CIRCULANTES					
Contas a pagar por aquisição de imóveis	10	-	-	621.579	414.432
Provisões	13	116.362	158.512	160.897	195.813
Empréstimos e financiamentos	11.a	680.075	508.995	933.815	861.979
Imposto de renda e contribuição social diferidos	14	-	-	30.815	30.129
Demais contas a pagar		-	2.144	17.563	31.148
		796.437	669.651	1.764.669	1.533.501
Total do passivo		1.358.063	1.145.500	3.104.411	3.033.722
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social atribuído aos acionistas da controladora	15	1.641.467	1.641.467	1.641.467	1.641.467
Ações restritas e em tesouraria	15.1	(36.055)	(37.710)	(36.055)	(37.710)
Custos de transação		(15.775)	(15.775)	(15.775)	(15.775)
Plano de opção de ações		31.717	31.717	31.717	31.717
Prejuízos acumulados		47.261	(41.930)	47.261	(41.930)
		1.668.615	1.577.769	1.668.615	1.577.769
Participação dos não controladores		-	-	208.827	229.730
Total do patrimônio líquido		1.668.615	1.577.769	1.877.442	1.807.499
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		3.028.370	2.723.269	4.983.545	4.841.221

		Controladora		Consolidado	
	Notas	2019	2018	2019	2018
OPERAÇÕES					
Receita	17	31.463	36.981	1.912.997	1.474.852
Custo incorrido das vendas realizadas	18.a	(28.663)	(30.733)	(1.437.221)	(1.272.095)
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO		2.800	6.248	475.776	202.757
DESPESAS OPERACIONAIS					
Comerciais	18.b	(2.262)	(2.185)	(176.299)	(146.711)
Gerais e administrativas	18.b	(72.231)	(81.132)	(110.358)	(119.097)
Remuneração da Administração	24.b	(8.010)	(12.410)	(8.010)	(12.410)
Provisões	13.e	13.606	17.595	(12.212)	(23.109)
Outras despesas operacionais, líquidas	21	(33.321)	(60.629)	(2.710)	(62.103)
		(102.218)	(138.761)	(309.589)	(363.430)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E DO RESULTADO FINANCEIRO		(99.418)	(132.513)	166.187	(160.673)
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS					
Equivalência patrimonial	9	296.573	66.012	4.104	(1.012)
Provisão para perdas em sociedades controladas		620	(15.791)	-	-
		297.193	50.221	4.104	(1.012)
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	20	(101.820)	(96.823)	(81.097)	(51.394)
Receitas financeiras		23.236	18.403	93.557	98.221
		(78.584)	(78.420)	12.460	46.827
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		119.191	(160.712)	182.751	(114.858)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Imposto de renda e contribuição social - correntes	22	-	-	(39.325)	(34.914)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	22	-	-	(686)	9.143
LUCRO (PREJUÍZO) DOS EXERCÍCIOS		119.191	(160.712)	142.740	(140.629)
LUCRO (PREJUÍZO) DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL A					
Acionistas				119.191	(160.712)
Participação dos não controladores				23.549	20.083
				142.740	(140.629)
LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE OS EXERCÍCIOS - R\$					
Lucro (prejuízo) básico por ação	22	0,56	(0,74)	0,56	(0,74)
Lucro (prejuízo) diluído por ação	22	0,56	(0,74)	0,56	(0,74)

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018
 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
PREJUÍZO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS	119.191	(160.712)	142.740	(140.629)
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS	<u>119.191</u>	<u>(160.712)</u>	<u>142.740</u>	<u>(140.629)</u>
RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL A				
Acionistas			119.191	(160.712)
Participação dos não controladores			<u>23.549</u>	<u>20.083</u>
			<u>142.740</u>	<u>(140.629)</u>

Atribuível aos acionistas da controladora												
Nota	Ações restritas e em tesouraria			Custos de transação	Plano de opção de ações	Reservas de lucros		Lucros (prejuízos) acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido	
	Capital social	Ações restritas concedidas	Ações em tesouraria			Legal	Retenção de lucros					
31 DE DEZEMBRO DE 2017 (REAPRESENTADO)		1.683.266	(45.597)	(31.066)	(15.775)	31.717	77.064	42.867	-	1.742.476	244.451	1.986.927
Operações com não controladores:												
Redução de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.950	31.950
Distribuição de lucros		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(44.963)	(44.963)
Compra de participação		-	-	-	-	-	-	(1.149)	-	(1.149)	(20.816)	(21.965)
Outros movimentos de não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(975)	(975)
Cancelamento de ações	15.1	(41.799)	-	41.799	-	-	-	-	-	-	-	-
Ações em tesouraria:	15.2											
Aquisições de ações em tesouraria		-	-	(13.673)	-	-	-	-	-	(13.673)	-	(13.673)
Concessão de ações - desbloqueio ILP		-	4.738	-	-	-	-	-	-	4.738	-	4.738
Concessão de ações		-	-	6.089	-	-	-	-	-	6.089	-	6.089
Prejuízo do exercício		-	-	-	-	-	-	-	(160.712)	(160.712)	20.083	(140.629)
Destinação do prejuízo:												
Absorção da reserva legal		-	-	-	-	-	(77.064)	77.064	-	-	-	-
Absorção da reserva de retenção de lucros		-	-	-	-	-	-	(118.782)	118.782	-	-	-
31 DE DEZEMBRO DE 2018		1.641.467	(22.514)	(15.196)	(15.775)	31.717	-	-	(41.930)	1.577.769	229.730	1.807.499
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.731)	(22.731)
Distribuição de lucros		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.035)	(25.035)
Venda de participação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.314	3.314
Ações em tesouraria:	15.2											
Concessão de ações - desbloqueio ILP		-	1.655	-	-	-	-	-	-	1.655	-	1.655
Cancelamento de ações restritas		-	20.572	(20.572)	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	119.191	119.191	23.549	142.740
Destinação do prejuízo:												
Constituição da reserva legal		-	-	-	-	-	5.960	-	(5.960)	-	-	-
Dividendos Propostos		-	-	-	-	-	-	-	(30.000)	(30.000)	-	(30.000)
Retenção de lucros		-	-	-	-	-	-	41.302	(41.302)	-	-	-
31 DE DEZEMBRO DE 2019		1.641.467	(287)	(35.768)	(15.775)	31.717	5.960	41.302	-	1.668.615	208.827	1.877.442

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

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 E DE 2018
 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	<u>36.191</u>	<u>42.263</u>	<u>1.964.778</u>	<u>1.514.351</u>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	10.116	7.591	(1.398.442)	(1.233.771)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	<u>(54.355)</u>	<u>(77.714)</u>	<u>(231.566)</u>	<u>(276.036)</u>
	<u>(44.239)</u>	<u>(70.123)</u>	<u>(1.630.008)</u>	<u>(1.509.807)</u>
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	<u>(8.048)</u>	<u>(27.860)</u>	<u>334.770</u>	<u>4.544</u>
RETENÇÕES				
Depreciações e amortizações	<u>(4.067)</u>	<u>(7.017)</u>	<u>(9.318)</u>	<u>(9.940)</u>
	<u>(4.067)</u>	<u>(7.017)</u>	<u>(9.318)</u>	<u>(9.940)</u>
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	<u>(12.115)</u>	<u>(34.877)</u>	<u>325.452</u>	<u>(5.396)</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	296.573	66.012	4.104	(1.012)
Provisão para perdas em controladas	620	(15.791)	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	<u>23.237</u>	<u>18.403</u>	<u>93.557</u>	<u>98.221</u>
	<u>320.430</u>	<u>68.624</u>	<u>97.661</u>	<u>97.209</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>308.315</u>	<u>33.747</u>	<u>423.113</u>	<u>91.813</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Salários e encargos	(73.223)	(69.681)	(89.986)	(86.096)
Participação dos empregados nos lucros	(4.213)	(9.270)	(12.253)	(15.900)
ILP	916	(2.050)	812	(2.428)
Remuneração da Administração	(4.239)	(5.927)	(4.239)	(5.927)
Impostos, taxas e contribuições	(8.534)	(9.232)	(95.598)	(69.221)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(98.968)	(94.895)	(78.246)	(49.466)
Aluguéis	(863)	(3.404)	(863)	(3.404)
Participação de minoritários no resultado	-	-	(23.549)	(20.083)
Dividendos	(31.288)	-	(31.288)	-
Prejuízos apurados (lucros retidos)	<u>(87.903)</u>	<u>160.712</u>	<u>(87.903)</u>	<u>160.712</u>
	<u>(308.315)</u>	<u>(33.747)</u>	<u>(423.113)</u>	<u>(91.813)</u>

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 30 de março de 2020.

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

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

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

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

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

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

a) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de

incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 2.16 (a). As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota explicativa nº 9 e o fundo exclusivo de aplicações financeiras para a Companhia, também consolidado, na nota explicativa nº 5.

b) Demonstrações financeiras individuais

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

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

c) Continuidade operacional

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

2.2. Consolidação

2.2.1. Demonstrações financeiras consolidadas

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

a) Controladas

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

b) Empresas não controladas

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

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

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

c) Transações e participações não controladoras

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

2.2.2. Demonstrações financeiras individuais

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

2.3. Apresentação de informações por segmento

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

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

2.4. Moeda funcional

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

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.6. Ativos financeiros

2.6.1. Classificação

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

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

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

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

2.6.2. Reconhecimento e mensuração

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

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

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

2.6.3. "Impairment" de ativos financeiros

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

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

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

2.7. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("POC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice

Nacional da Construção Civil – INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas, deduzidas das parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas de todos os contratos de determinado empreendimento seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo é classificado como “Adiantamento de clientes”, no passivo.

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

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

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

2.8. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

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

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

As contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de

imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes, se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

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

2.10. Empréstimos, financiamentos e debêntures

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

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

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

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

2.11. Provisões

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

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

2.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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

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

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

Conforme facultado pela legislação tributária (Lei nº 10.931/04), parcela substancial das sociedades controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de

renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - PIS).

2.13. Benefícios a empregados

a) Obrigações de aposentadoria

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

b) Remuneração com base em ações

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

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

c) Participação nos resultados

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

2.14. Capital social

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

2.15. Ações em tesouraria

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

2.16. Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas do Grupo.

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação do CPC 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, asseverando que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC em contratos nos quais se enquadram os principais contratos de venda da Companhia. Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Referidas orientações vem sendo aplicadas, de forma consistente, na elaboração das demonstrações financeiras da Companhia em exercícios subsequentes.

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

a) Receita de venda de incorporação imobiliária

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

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

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

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

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

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

b) Receita de venda de loteamento imobiliário

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

c) Receita de serviços

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

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

d) Receita financeira

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

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

2.17. Distribuição de dividendos

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

2.18. Reservas de lucros

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

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

2.19. Resultado básico e diluído por ação

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

2.20. Demonstração do valor adicionado ("DVA")

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

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

2.21. Instrumentos Financeiros

Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos financeiros:

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

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

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

2.22. Normas e interpretações novas e revisadas

As seguintes normas foram adotadas pela primeira vez pela Companhia.

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

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

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

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

	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>2019</u>	<u>2019</u>
Ativos		
Saldo inicial	4.088	9.528
Adição e remensuração	-	-
Baixas	-	-
Depreciação	(2.044)	(3.827)
	<u>2.044</u>	<u>5.701</u>
	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
	<u>2019</u>	<u>2019</u>
Passivos		
Saldo inicial	4.088	9.528
Adição e remensuração	-	-
Baixas	-	-
Pagamentos	(2.044)	(3.524)
	<u>2.044</u>	<u>6.005</u>
Passivo circulante	2.044	3.916
Passivo não circulante	-	2.087

Cronograma de vencimento do passivo de arrendamento reconhecido no passivo não circulante:

	Controladora	Consolidado
	2019	2019
Ano	-	2.087

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

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

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

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

Não existem outras normas IFRS ou interpretações IFRIC que entraram em vigor 01 de janeiro de 2019 e que impactaram significativamente as demonstrações contábeis da Controladora e suas Controladas.

2.23 – Reapresentação das demonstrações contábeis

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

Ativo

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

Passivo

Consolidado

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

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

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

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

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

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

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

"Impairment" de contas a receber - Provisão para distratos

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

(i) por ocasião do reconhecimento da receita, para aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de que possam ser objeto de distrato, afetando as rubricas de Receita e Custo das vendas realizadas; e

(ii) após o reconhecimento da receita, uma provisão é constituída para distratos que,

muito embora não apresentem evidências objetivas de impairment, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando a rubrica de Despesas Operacionais.

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

3.2. Provisões

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

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

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

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

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

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

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

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

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

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

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

(i) Aplicações financeiras em CDBs são remuneradas à taxa média de 96,32% (2018 – 99,74%) do CDI.

(ii) Letras financeiras de Instituições Privadas são remuneradas a taxa média de 111% em 2018 do CDI.

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

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

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

6. CAIXA RESTRITO

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

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

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

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

7. CONTAS A RECEBER E CESSÃO DE RECEBÍVEIS

a) Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Em repasse bancário	-	-	517.237	621.801
Financiamento próprio	-	-	220.151	182.722
Provisão para distratos	-	-	(269.903)	(282.851)
Empreendimentos concluídos	-	-	467.485	521.672
Empreendimentos em construção:				
Receita apropriada	-	-	1.835.695	1.729.620
Provisão para distratos	-	-	(15.594)	(27.398)
Ajuste a valor presente	-	-	(13.650)	(24.845)
Parcelas recebidas	-	-	(826.861)	(691.655)
Permutas por terrenos	-	-	(183.884)	(285.642)
	-	-	795.706	700.080
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9	-	-	(58.529)	(110.113)
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	1.204.662	1.111.639
Venda de terrenos	38.524	49.567	39.154	50.377
Contas a receber apropriadas	38.524	49.567	1.243.816	1.162.016
Circulante	8.644	11.086	641.994	860.828
Não circulante	29.880	38.481	601.822	301.188

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2.019	2.018	2.019	2.018
Vencidas			52.275	29.678
A vencer:				
2020	-	11.086	1.376.645	1.101.708
2021	8.644	8.644	567.840	574.332
2022	19.967	19.967	732.171	257.115
2023 em diante	9.913	9.870	68.921	231.225
	<u>38.524</u>	<u>49.567</u>	<u>2.797.852</u>	<u>2.194.058</u>
Contas a receber apropriado	38.524	49.567	1.243.816	1.162.016
Contas a receber a apropriar	-	-	1.554.036	1.032.042

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

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

	Consolidado	
	2.019	2.018
Valor dos terrenos recebidos em permuta	416.336	385.892
Receita apropriada	<u>(183.885)</u>	<u>(285.642)</u>
Receita a apropriar	<u>232.451</u>	<u>100.250</u>

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

	Consolidado	
	2.019	2.018
Vencidas:		
Até três meses	30.432	14.176
De três a seis meses	10.140	5.629
Imóveis concluídos	<u>40.572</u>	<u>19.805</u>
Vencidas:		
Até três meses	8.877	8.170
De três a seis meses	2.826	1.703
Imóveis em construção	<u>11.703</u>	<u>9.873</u>
	<u>52.275</u>	<u>29.678</u>

b) Cessão de recebíveis

O saldo de operações de cessão de recebíveis de empreendimentos concluídos, nas quais não foram transferidos todos os riscos e benefícios das contas a receber correspondentes, integram o saldo de "Demais contas a pagar" no passivo circulante, tendo sido descontados às taxas de 10% a 12% ao ano, acrescidas do IGP-M ou do IPCA, como a seguir demonstrado: Em garantia das operações de cessão de recebíveis, foram oferecidos os próprios créditos descontados e o compromisso de honrar o pagamento de eventual crédito inadimplente.

c) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

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

8. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora		Consolidado	
	2.019	2.018	2019	2.018
Adiantamentos para aquisição de terrenos	261	261	32.992	8.984
Terrenos	10.482	9.706	1.061.925	1.043.778
Imóveis em construção	-	-	608.719	578.479
Adiantamento a fornecedores	-	-	8.473	11.001
Imóveis concluídos	326	326	874.696	1.068.031
	<u>11.069</u>	<u>10.293</u>	<u>2.586.805</u>	<u>2.710.273</u>
Provisão para ajuste de valor de mercado			(42.509)	(53.459)
	<u>11.069</u>	<u>10.293</u>	<u>2.544.296</u>	<u>2.656.814</u>
Circulante	11.069	10.293	1.885.639	2.113.529
Não circulante	-	-	658.657	543.285

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

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

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

A movimentação dos encargos financeiros incorridos, originários de operações de compra a prazo de terrenos e financiamento bancário, apropriados ao custo durante o período de construção (referidos nas notas explicativas nº 2.9 e 2.10), pode ser demonstrada como segue:

	Consolidado	
	2.019	2.018
Saldo nos estoques no início do período/exercício	187.257	186.263
Encargos financeiros incorridos no período (*)	95.873	131.600
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(112.783)	(130.606)
Saldo nos estoques no fim do período/exercício	170.347	187.257

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

9. INVESTIMENTOS E PROVISÃO PARA PERDAS EM SOCIEDADES CONTROLADAS

	Controladora		Consolidado	
	2.019	2.018	2.019	2.018
Em sociedades controladas	1.998.916	1.829.058	-	-
Em sociedade não controladas	22.145	20.661	22.145	20.661
	2.021.061	1.849.719	22.145	20.661
Provisão para perdas em sociedades controladas	(28.683)	(29.302)	-	-
	1.992.372	1.820.417	22.145	20.661

a) Principais informações das participações societárias em controladas

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido		Investimento	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Agarpono Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	18.577	26.082	4.693	(1.572)	18.577	26.082
Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	60.729	53.424	7.305	4.197	60.729	53.424
Águila Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	486	(231)	40	-	486
Águila Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	66.350	87.477	(8.568)	(11.905)	66.350	87.477
Arabica Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	4.714	-	(1)	-	4.714	-
Arizona 668 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	48	1.733	-	-
Barbel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	3.248	3.327	139	56	3.248	3.327
Batataes 586 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	-	2.741	-	-
Bavete Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	88.492	64.812	4.156	(2.618)	88.492	64.812
Bela Cintra 561 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	4.663	(44)	845	-	4.663
Cajuru 74 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	3.689	10.838	883	1.066	3.689	10.838
Canjerana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	6.863	6.863	-	(189)	6.863	6.863
Campineiros 684 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	670	2.417	(572)	(435)	670	2.417
Claraiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	17.902	30.193	2.762	804	17.902	30.193
Corbeau Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	44.370	16.216	13.700	7.859	44.370	16.216
Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	20.673	39.395	4.977	6.928	20.673	39.395
Disa Catisa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	16.436	16.334	102	738	8.218	8.167
Dracena 1081 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	24	721	(585)	(660)	24	721
ESP 88/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	(482)	(14.925)	28.754	29.236
ESP 91/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	14.068	15.000	856	1.238	14.068	15.000
ESP 93/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	7.326	17.110	429	(109)	7.326	17.110
ESP 95/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	3.666	15.672	(569)	(2.094)	3.666	15.672
Even - SP 05/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	4.065	6.074	(1.514)	331	4.065	6.074
Even - SP 26/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	852	(184)	(107)	-	852
Even - SP 41/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	1.258	3.266	207	1.022	1.258	3.266
Even - SP 46/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	532	5.164	(822)	(620)	532	5.164
Even - SP 50/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	-	(69)	-	-
Even - SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	5.579	7.564	(1.073)	(242)	5.579	7.564
Even - SP 66/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	1.337	(148)	2.709	-	1.337
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	5.321	6.228	(907)	244	5.321	6.228
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	16.627	16.618	(80)	(24)	16.627	16.618
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	10.400	9.169	1.231	(235)	10.400	9.169
Even Rio 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	18.147	19.181	(1.034)	(707)	18.147	19.181
Even - RJ 09/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	(2.033)	7.353	38.045	43.194
Even - RJ 16/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	13.232	13.954	(582)	(2.351)	13.232	13.954
Extraordinaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	35.222	30.696	1.914	11.175	35.222	30.696
Gallesia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	2.138	5.949	(26)	(392)	2.138	5.949

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

Hevea Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	33.887	22.168	24.077	9.780	33.887	22.168
Kappa Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	93.794	111.005	(4.165)	(35.131)	93.794	111.005
Lambda Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	12.048	12.145	283	665	12.048	12.145
Lapin Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	43	43	-	9	43	43
Luis Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	156.066	131.750	4.924	18.274	156.066	131.750
Macaúva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	22.194	53.821	16.747	6.217	22.194	53.821
Maria Daffre 235 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	2.159	(35)	1.418	-	2.159
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	80	80	458.050	435.074	44.888	54.969	366.440	348.059
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50	50	14.224	13.944	2.838	(880)	7.112	6.972
Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	32.862	33.667	(5.707)	(31)	32.862	33.667
Moineau Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	48.825	18.075	(799)	4.174	48.825	18.075
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50	50	14.526	60.642	4.462	(20.640)	7.263	30.321
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	6.575	7.727	(751)	(1.107)	6.575	7.727
Oratório 5198 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	225	1.173	402	(189)	225	1.173
Pacari Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	241	6.987	(934)	1.273	241	6.987
Peacock Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	-	1.059	-	-
Phi Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	87.567	126.186	(14.320)	(25.009)	87.567	126.186
Quadicity Zacaria de Goes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	7.212	9.614	598	3.748	3.606	4.807
Rabbit Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	981	1.048	(67)	(6.507)	981	1.048
Raimundo IV Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	90.350	68.028	28.638	21.462	90.350	68.028
Raimundo 817 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	629	1.058	-	-
Reie Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	41.070	29.965	4.019	1.312	41.070	29.965
Tentilhão Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	-	-	241	1.511	-	-
Tricity Empreendimento e Participações Ltda.	50	50	12.674	13.600	(904)	628	6.337	6.800
Tortue Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	21.512	30.963	5.849	11.231	21.512	30.963
Villosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	50.564	33.857	30.795	15.611	50.564	33.857
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100	100	34.285	34.283	(760)	(4.411)	34.285	34.283
Outras investidas			347.150	101.401	138.806	(3.506)	326.169	105.704
			<u>2.077.243</u>	<u>1.896.407</u>	<u>303.701</u>	<u>68.813</u>	<u>1.998.916</u>	<u>1.829.058</u>

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

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido (Prejuízo)	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Fme Reserva Da Mata	-	68	4.038	3.974	-	1
Fme Reserva Do Lago	50	50	12.766	11.542	1.224	1.062
Melnick Even Acácia Empreem. Imob. Ltda.	80	80	27.384	30.389	(1.778)	5.030
Melnick Even Âmbar Empreem. Imob. Ltda.	80	80	7.269	6.898	(634)	(2.120)
Melnick Even Araçá Empreem. Imob. Ltda.	80	80	8.035	7.259	1.057	914
Melnick Even Aurora Empreem. Imob. Ltda.	80	80	2.756	4.271	6.451	4.270
Melnick Even Basalto Empreem. Imob. Ltda.	50	50	218	632	186	249
Melnick Even Berilo Empreem. Imob. Ltda.	80	80	11.624	13.747	(474)	415
Melnick Even Biribá Empreem. Imob. Ltda.	80	80	6.030	5.421	2.417	2.426
Melnick Even Brilhante Empreem. Imob. Ltda.	80	80	5.931	9.419	(1.511)	4.045
Melnick Even Brita Empreem. Imob. Ltda.	48	48	6.056	11.728	1.528	1.504
Melnick Even Carnaúba Empreem. Imob. Ltda.	68	68	15.593	16.698	(609)	6.354
Melnick Even Camélia Empreem. Imob. Ltda.	80	80	6.481	7.371	(742)	4.525
Melnick Even Cedro Empreem. Imob. Ltda.	80	80	18.759	15.088	4.069	7.950
Melnick Even Cerejeira Empreem. Imob. Ltda.	80	80	19.165	15.573	4.886	1.481
Melnick Even Figueira Empreem. Imob. Ltda.	68	68	7.126	12.179	870	2.196
Melnick Even Fuchsia Empreem. Imob. Ltda.	80	80	8.624	5.274	865	1.293
Melnick Even Hematita Empreem. Imob. Ltda.	80	80	3.277	4.034	244	2.262
Melnick Even Ingá Empreem. Imob. Ltda.	80	80	8.087	16.907	3.461	6.022
Melnick Even Ipê Empreem. Imob. Ltda.	68	68	29.955	22.151	8.220	9.556
Melnick Even Jacarandá Empreem. Imob. Ltda.	80	80	7.023	8.284	(371)	(2.093)
Melnick Even Limoeiro Empreem. Imob. Ltda.	68	68	16.030	17.698	9.218	15.623
Melnick Even Madrepérola Empreem. Imob. Ltda.	80	80	13.979	12.457	2.075	2.710
Melnick Even Mangueira Empreem. Imob. Ltda.	48	48	6.442	6.220	2	4
Melnick Even Mármore Empreem. Imob. Ltda.	80	80	22.407	22.525	(1.697)	892
Melnick Even Mogno Empreem. Imob. Ltda.	80	80	12.087	13.000	780	1.097
Melnick Even Oliveira Empreem. Imob. Ltda.	40	40	1.204	2.127	(422)	(122)
Melnick Even Opala Empreem. Imob. Ltda.	68	68	40.785	44.698	2.787	735
Melnick Even Palmeira Empreem. Imob. Ltda.	80	80	4.987	4.984	3	5
Melnick Even Parreira Empreem. Imob. Ltda.	80	80	7.848	14.073	1.350	5.929
Melnick Even Peridoto Empreem. Imob. Ltda.	80	80	22.644	36.862	2.288	1.699
Melnick Even Peônia Empreem. Imob. Ltda.	80	80	10.011	8.901	(619)	6.910
Melnick Even Pinus Empreem. Imob. Ltda.	80	80	4.739	6.839	(1.239)	244
Melnick Even Safira Empreem. Imob. Ltda.	80	80	10.782	12.834	358	554
Melnick Even Santa Fé Canoas Empreem. Imob.	50	50	13.119	13.762	3.157	(297)
Melnick Even Turmalina Empreem. Imob. Ltda.	80	80	2.702	4.660	(158)	2.370
Ponta Da Figueira Empreem.s Imob.s S.A.	13	13	16.570	23.114	3.456	1.807
Outras investidas			81.193	26.051	53.012	8.573
			<u>503.726</u>	<u>499.644</u>	<u>103.710</u>	<u>106.075</u>

c) Principais informações das participações societárias em sociedades não controladas

Sociedades não controladas com participação de terceiros	Participação - %		Patrimônio líquido		Investimento	
	2019	2018				
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50	50	360	462	180	231
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (ii)	15	15	1.920	1.840	288	276
Velga Filho empreendimentos Imobiliários	50	50	1.152	3.120	576	1.560
Vicente de Paula Empreendimentos Imobiliários	50	50	20.206	22.800	10.103	11.400
Ponta da Figueira Empreendimentos	5	5	16.580	33.320	829	1.666
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	586	438	293	219
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	856	1.140	428	570
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35	35	766	637	268	223
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50	50	62	414	31	207
Sociedade Albatroz Vargem Pequena	45	45	(158)	(158)	(71)	(71)
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda.	50	50	7.624	360	3.812	180
Joaquina Ramalho Empreendimento Imobiliário Ltda.	20	20	24.619	20.645	4.924	4.129
Melnick Even Volans Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40	0	1.210	-	484	-
			<u>75.783</u>	<u>85.018</u>	<u>22.145</u>	<u>20.590</u>

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

	2.018	Subscrição (Redução de Capital)	Lucros recebidos	Equivalência patrimonial	Demais	2.019
Sociedades controladas	1.829.058	177.134	(298.702)	292.469	(1.044)	1.998.915
Sociedade não controladas	20.661	1.109	(4.563)	4.104	834	22.145
Provisão para perdas em sociedades controladas	(29.302)	-	-	620	-	(28.682)
Trimestre findo em 31 de Dezembro de 2019	<u>1.820.417</u>	<u>178.243</u>	<u>(303.265)</u>	<u>297.193</u>	<u>(210)</u>	<u>1.992.378</u>

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

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

e) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2019, os adiantamentos para futuro aumento de capital, em sociedades controladas, totalizam R\$404.822 (R\$311.482 em 31 de dezembro de 2018). Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro no não circulante.

10. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	2019	2018
Contas a pagar, sujeitas a:		
Variação do INCC – permuta financeira	646.450	498.596
Variação do INCC	58.663	56.930
Variação do IGPM	54.363	35.926
	<u>759.476</u>	<u>591.425</u>
Circulante	137.897	176.993
Não circulante	621.579	414.432

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

	Consolidado	
	2019	2018
2019	-	176.993
2020	137.897	76.807
2021	165.736	60.799
2022	258.700	52.191
2023 em diante	<u>197.143</u>	<u>224.635</u>
	<u>759.476</u>	<u>591.425</u>

11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

a) Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2.019	2.018	2.019	2.018
Em moeda nacional:				
Crédito imobiliário (i)	4	-	331.805	695.291
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii)	112.017	150.433	112.017	150.433
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (iii)	958.071	631.245	958.071	631.245
Perda com derivativo em contabilização de valor justo do swap (iv)	3.862	2.936	3.862	2.936
	<u>1.073.954</u>	<u>784.614</u>	<u>1.405.755</u>	<u>1.479.905</u>
Circulante	393.879	275.619	471.940	617.926
Não circulante	680.075	508.995	933.815	861.979

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

- (i) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial - TR de juros, acrescida de 6,5% a 11,5% ao ano (2018 - 8,9% a 14% ao ano).
- (ii) As operações de CCB estão sujeita à variação de 130% da taxa do CDI ao mês (2017 - variação de 115% a 130% da taxa do CDI ao mês e à variação dos Depósitos Interfinanceiros - DIs, acrescidos de 1,4% ao ano).

- (iii) As operações de CRI estão sujeitas à variação de 119% a 151% do CDI, acrescido de 1% a 3% ao ano e à variação do IPCA, acrescido 8% ao ano (2018 - variação do CDI, acrescido de 1,5% a 3% ao ano).
- (iv) As operações de "swap", a Companhia trocou a variação do CDI acrescido de 2,4% ao ano pela variação do IPCA acrescido a 6,06% ao ano.

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos)	<u>506.500</u>	<u>802.915</u>

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

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

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

Cláusulas restritivas contratuais ("covenants")

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

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

b) Debêntures

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

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

Características das debêntures

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

c) Movimentação

Os empréstimos, financiamentos e debêntures apresentaram a seguinte movimentação:

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

12. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

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

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

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

13. PROVISÕES

	Controladora				Total
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos	
	(a)	(b)	(c)	(d)	
Em 31 de dezembro de 2017	22.257	18.198	173.625	-	214.080
Provisão (reversão) constituída, líquida	15.867	2.215	(5.189)	-	12.893
Pagamento de provisão para garantias	(20.343)	-	-	-	(20.343)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(20.040)	-	(20.040)
Pagamento de bônus e PLR	-	(3.459)	-	-	(3.469)
Atualização monetária e juros	-	-	10.116	-	10.116
Em 31 de dezembro de 2018	17.781	16.954	158.512	-	193.247
Provisão (reversão) constituída, líquida	16.017	1.953	(20.036)	-	(2.066)
Pagamento de provisão para garantias	(10.490)	-	-	-	(10.490)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(31.483)	-	(31.483)
Pagamento de bônus e PLR	-	(4.067)	-	-	(4.067)
Atualização monetária e juros	-	-	9.369	-	9.369
Em 31 de dezembro de 2019	23.308	14.840	116.362	-	154.510
Circulante					38.148
Não circulante					116.362

	Consolidado				Total
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhistas e cíveis	Provisão para distratos	
	(a)	(b)	(c)	(d)	
Em 31 de dezembro de 2017 (reapresentado)	80.990	26.570	189.700	99.167	396.427
Provisão (reversão) constituída, líquida	7.505	8.720	29.587	-	45.812
Pagamento de provisão para garantias	(20.343)	-	-	-	(20.343)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(53.610)	-	(53.610)
Pagamento de bônus e PLR	-	(7.715)	-	-	(7.715)
Atualização monetária e juros	-	-	10.452	-	10.452
Constituição do contas a pagar, líquida	-	-	-	16.856	16.856
Em 31 de dezembro de 2018	68.152	27.575	176.129	116.023	387.879
Provisão (reversão) constituída, líquida	11.847	9.828	23.534	-	45.209
Pagamento de provisão para garantias	(10.490)	-	-	-	(10.490)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(78.689)	-	(78.689)
Pagamento de bônus e PLR	-	(9.641)	-	-	(9.641)
Atualização monetária e juros	-	-	11.600	-	11.600
Constituição do contas a pagar, líquida	-	-	-	(30.764)	(30.764)
Em 31 de dezembro de 2019	69.509	27.762	132.574	85.259	315.104
Circulante					154.207
Não circulante					160.897

(a) Garantias

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

A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de realização da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia. A prestação de serviços de assistência

técnica é realizada pela controladora e, na data da prestação, reconhecida no resultado, na rubrica "Outras despesas operacionais, líquidas", vide Nota 21

(b) Participação nos resultados e bônus

O programa de participação nos resultados foi aprovado em maio de 2010 e está fundamentado em metas individuais e da Companhia. O encargo está apresentado na nota explicativa nº 18.b).

(c) Riscos trabalhistas e cíveis

Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, no montante total de R\$ 105.352 (R\$133.870 em 2018), as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável o montante de R\$26.820 (R\$35.761 em 2018), possível de R\$45.175 (R\$64.164 em 2018) e remota de R\$33.357 (R\$36.669 em 2018).

Processos cíveis em que controladas figuram como polo passivo totalizam R\$ 242.726 (R\$292.145 em 2018), são relacionados principalmente a: (i) revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança; e (ii) atrasos na entrega de unidades imobiliárias. A expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos corresponde ao montante de R\$105.754 em 31 de dezembro de 2019 (R\$140.368 em 2018), a probabilidade de perdas possíveis é de R\$ 61.405 em 2019 (R\$ 62.779 em 2018) e remota de R\$ 75.566.

(d) Provisão para distratos

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

A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos em 31 de dezembro de 2019 totaliza R\$85.259 (R\$116.023 em 2018).

Os impactos da provisão de distrato são como segue:

	Consolidado	
	2019	2018
Provisão para distrato nas contas a receber	(335.594)	(417.685)
Constituição de adiantamento de clientes	(9.522)	(7.874)
Adição a imóveis a comercializar	323.004	401.285
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(85.259)	(116.023)
Efeito líquido	<u>107.371</u>	<u>140.297</u>

(e) Efeitos no resultado

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Provisão para distratos	-	-	19.963	(16.898)
Contingências trabalhistas e cíveis	20.036	25.230	(23.534)	23.937
Garantia	-	5.149	-	-
"Impairment" (a)	(6.430)	(12.784)	10.950	(30.148)
Outras reversões de provisões	-	-	4.833	-
	<u>13.606</u>	<u>17.595</u>	<u>(12.212)</u>	<u>(23.109)</u>

- (a) Para 31 de dezembro de 2018, a Companhia registrou uma perda de R\$12.784 na controladora Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda. devido a uma evidência de impairment em seu ativo, a qual o valor foi registrado sob a rubrica de imóveis a comercializar das demonstrações financeiras consolidadas. Em 31 de dezembro de 2019, houve necessidade de complemento de *Impairment* no valor de R\$ 6.430.

14. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

a) Lucro real

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

b) Lucro presumido e RET

Estão representados pelo imposto de renda e pela contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa das sociedades tributadas com base no lucro presumido ou no RET (nota explicativa nº 2.12), cuja movimentação é como segue:

	Consolidado	
	2019	2018
No início do exercício	31.501	39.272
Despesa no resultado	(686)	(9.143)
No fim do exercício	<u>30.815</u>	<u>30.129</u>

A tributação da diferença entre o lucro auferido pelo regime de caixa e aquele apurado de acordo com o regime de competência ocorre em sintonia com a expectativa de

realização das contas a receber, como apresentado a seguir:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
No exercício seguinte	25.889	25.313
Em exercícios subsequentes	<u>4.926</u>	<u>4.816</u>
	<u>30.815</u>	<u>30.129</u>

15. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

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

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

15.1. Ações restritas e em tesouraria

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

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

Movimentação do saldo de ações em tesouraria:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.2. Reservas de lucros

a) Legal

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

b) Retenção de lucros

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

15.3 Dividendos

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

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

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

16. LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO

a) Básico

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

	2019	2018
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	119.191	(160.712)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	212.527	217.922
Lucro (prejuízo) básico por ação	0,5608	(0,7375)

b) Diluído

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

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

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

17. RECEITA

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

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

18. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custos

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2019	2018	2019	2018
Benefícios a administradores e empregados (nota explicativa nº 19)	44.535	42.610	63.005	61.144
Viagens e deslocamentos	1.148	886	1.552	1.226
Plano de Incentivo de Longo Prazo - ILP	(916)	2.050	(812)	2.428
Consultoria	19.822	20.917	26.196	28.498
Consumos diversos	11.439	17.810	16.174	22.312
PLR e bônus (nota explicativa nº 13)	4.213	9.269	12.253	15.900
Despesas com vendas	2.169	2.076	85.453	76.134
Despesas com estandes de vendas	-	-	50.982	28.205
Outras despesas comerciais	93	109	39.864	42.371
	<u>82.503</u>	<u>95.727</u>	<u>294.667</u>	<u>278.218</u>
Classificadas como:				
Despesas com vendas	2.262	2.185	176.299	146.711
Despesas gerais e administrativas	72.231	81.132	110.358	119.097
Remuneração da Administração (nota explicativa nº 24.b)	8.010	12.410	8.010	12.410
	<u>82.503</u>	<u>95.727</u>	<u>294.667</u>	<u>278.218</u>

19. DESPESAS DE BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

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

20. RESULTADO FINANCEIRO

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

22. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

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

23. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

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

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

24. COMPROMISSOS

24.1 Compromissos de incorporação imobiliária

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

Nenhum empreendimento em construção está sob cláusula resolutiva.

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

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

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

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

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

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

24.2 Compromissos com a aquisição de terrenos

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

25. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a) Saldos de operações de mútuo

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Sociedades controladas de forma integral	<u>2.193</u>	<u>1.456</u>	<u>5.431</u>	<u>9.630</u>	-	-	-	-
Fazenda Roseira Delta Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	2.689	2.689	-	-	-	-
Fazenda Roseira Kappa Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	974	974	-	-	-	-
Fazenda Roseira Zeta Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	2.247	2.247	-	-	-	-
Fazenda Roseira Beta Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	1.216	1.215	-	-	-	-
Fazenda Roseira Alpha Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	692	693	-	-	-	-
Fazenda Roseira Epsilon Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	3517	3.517	-	-	-	-
Sociedades controladas com participação de terceiros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11.335</u>	<u>11.335</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
			<u>16.397</u>	<u>20.966</u>				
Demais partes relacionadas:								
Melnick Participações Ltda. (i)	80.883	69.833	14.789	-	71.683	65.833	-	-
Melnick Even Incorporações.	-	-	1.608	-	-	-	-	-
Melnick Even Limoeiro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda	-	-	-	-	-	-	25.479	-
	<u>80.883</u>	<u>69.833</u>	<u>16.766</u>	<u>-</u>	<u>71.683</u>	<u>69.833</u>	<u>25.479</u>	<u>-</u>
	<u>83.076</u>	<u>71.289</u>	<u>33.163</u>	<u>20.966</u>	<u>71.683</u>	<u>69.833</u>	<u>25.479</u>	<u>-</u>
não circulante de partes relacionadas	83.076	71.289	33.163	-	71.683	69.833	-	-
circulante como partes relacionadas	-	-	-	20.966	-	-	25.479	-
Saldos circulante em contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-
Saldos não circulante como contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

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

b) Remuneração dos Administradores

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

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

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

(*) O bônus refere-se à apropriação do plano de incentivo a longo prazo – ILP concedido em 2017 (nota 15.1).

c) Transações com partes relacionadas

Transações efetivadas

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

Transações sob cláusulas resolutivas

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

26. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

26.1 Fatores de risco financeiro

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

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

a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco do fluxo de caixa

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

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

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

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

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

b) Risco de crédito

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

c) Risco de liquidez

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

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

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

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

Vide detalhes da movimentação de empréstimos na Nota 11.

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

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

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

A Companhia procura não ter descasamentos em termos de moedas e taxas de juros. As obrigações estão atreladas majoritariamente à inflação, ao CDI ou à TR.

Não há ativos nem passivos denominados em moeda estrangeira nem dependência significativa de materiais importados na cadeia produtiva. A Companhia procura manter um equilíbrio entre indexadores de passivos e ativos, mantendo os mútuos a receber e o caixa aplicado em CDI para balancear as obrigações financeiras e os recebíveis indexados ao INCC no lado ativo, para balancear o custo de construção a incorrer.

26.2 Gestão de capital

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

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

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

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

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

26.3 Estimativa do valor justo

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

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

a seguir:

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

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

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

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

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

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

A Companhia não possui ativos financeiros mensurados pelo nível 1.

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

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

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

Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

	"Rating" Fitch	Saldo
CDBs	AA+	66.055
Letras financeiras	AA+	109.663
Títulos Públicos		<u>325.131</u>
		<u><u>434.795</u></u>

Os recursos da Companhia e de suas controladas são aplicados de maneira que atenda aos limites de aplicação por escala de "rating" de risco estabelecida na política financeira aprovada pelo Conselho de Administração.

27. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2019, os seguintes contratos de seguros:

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

28. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

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

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

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

<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2019</u>	<u>SP</u>	<u>RS</u>	<u>RJ (*)</u>	<u>Outros</u>	<u>Total</u>
Receita bruta operacional	1.299.350	601.460	61.035	2.933	1.964.778
Deduções da receita bruta	(33.722)	(15.622)	(2.346)	(91)	(51.781)
Receita líquida operacional	1.265.628	585.838	58.689	2.842	1.912.997
Custo incorrido das vendas realizadas	(894.942)	(450.290)	(85.933)	(6.056)	(1.437.221)
Lucro bruto	370.686	135.548	(27.244)	(3.214)	475.776
Despesas comerciais	(109.067)	(48.991)	(17.636)	(605)	(176.299)
(Prejuízo) lucro bruto líquido de despesas comerciais	261.619	86.557	(44.880)	(3.819)	299.477
<u>Exercício findo em 31 de dezembro de 2018</u>	<u>SP</u>	<u>RS</u>	<u>RJ (*)</u>	<u>Outros</u>	<u>Total</u>
Receita bruta operacional	866.623	643.123	2.560	1.795	1.514.350
Deduções da receita bruta	(23.927)	(13.765)	(1.713)	(93)	(39.498)
Receita líquida operacional	842.696	629.358	847	1.702	1.474.852
Custo incorrido das vendas realizadas	(716.535)	(483.881)	(66.933)	(4.746)	(1.272.095)
Lucro bruto	126.410	145.477	(66.086)	(3.044)	202.757
Despesas comerciais	(81.318)	(39.932)	(24.855)	(606)	(146.711)
(Prejuízo) lucro bruto líquido de despesas comerciais	45.092	105.545	(90.941)	(3.650)	56.046

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

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

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

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

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

29. EVENTOS SUBSEQUENTES

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

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

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

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

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

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

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