

# **Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas**

**Demonstrações financeiras individuais  
e consolidadas em 31 de dezembro de  
2020 e relatório do auditor  
independente.**

# EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

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

ATIVOS	Nota	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	4	247.710	18.997	357.622	253.815
Títulos e valores mobiliários	5	66.097	186.152	922.582	434.795
Caixa restrito	6	4.823	237.196	8.700	242.782
Contas a receber	7.a	6.900	8.644	664.616	641.994
Imóveis a comercializar	8	13.408	11.069	1.724.136.	1.885.639
Demais contas a receber		12.960	7.858	120.717	91.695
		351.898	469.916	3.798.373	3.550.720
ATIVOS NÃO CIRCULANTES DESTINADOS A VENDA					
Ativos destinados a venda	9	-	-	181.034	-
NÃO CIRCULANTES					
Títulos e valores mobiliários	5	-	8.926	-	8.926
Contas a receber	7.a	23.849	29.880	636.414	601.822
Imóveis a comercializar	8	-	-	381.357	658.657
Adiantamentos para futuro aumento de capital	10.d	105.595	404.822	12.279	4.268
Partes relacionadas	26.a	170.009	83.076	99.281	71.683
Demais contas a receber		9.219	5.681	29.102	48.600
Investimentos	10	1.656.849	2.021.061	26.750	22.145
Imobilizado		2.944	4.597	11.918	15.682
Intangível		90	411	269	1.042
		1.968.555	2.558.454	1.197.370	1.432.825
TOTAL DOS ATIVOS		2.320.453	3.028.370	5.176.777	4.983.545

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

# EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

## BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais - R\$)

PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
		2020	2019	2020	2019
CIRCULANTES					
Fornecedores		5.176	12.070	40.947	86.657
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	363.045	137.897
Empréstimos e financiamentos	12.a	84.299	393.879	142.878	471.940
Impostos e contribuições a recolher		6.961	10.237	45.294	43.333
Adiantamentos de clientes	13	49.833	-	810.190	295.120
Provisão para perdas em sociedades controladas	9	58.677	28.683	-	-
Dividendos Propostos	16.d	3.487	30.000	4.224	30.000
Provisões	14	51.657	38.148	129.371	154.207
Partes relacionadas	26.a	14.396	33.163	39.020	25.479
Demais contas a pagar		18.482	17.138	75.700	96.801
		<u>292.968</u>	<u>563.318</u>	<u>1.650.669</u>	<u>1.341.434</u>
NÃO CIRCULANTES					
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	575.679	621.579
Provisões	14	35.405	116.362	136.402	160.897
Empréstimos e financiamentos	12.a	246.122	680.075	310.362	933.815
Imposto de renda e contribuição social diferidos	15	-	-	22.248	30.815
Demais contas a pagar		-	-	-	17.563
		<u>281.527</u>	<u>796.437</u>	<u>1.044.691</u>	<u>1.764.669</u>
Total do passivo		<u>574.495</u>	<u>1.359.755</u>	<u>2.695.360</u>	<u>3.106.103</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social atribuído aos acionistas da controladora	16	1.657.409	1.641.467	1.657.409	1.641.467
Ações restritas e em tesouraria	16.b	(31.522)	(36.055)	(31.522)	(36.055)
Custos de transação	16.a	-	(15.775)	-	(15.775)
Plano de opção de ações	16.a	-	31.717	-	31.717
Reservas de lucros	16.d	6.693	47.261	6.693	47.261
Dividendos Adicionais Propostos	16.e	113.378	-	113.378	-
		<u>1.745.958</u>	<u>1.668.615</u>	<u>1.745.958</u>	<u>1.668.615</u>
Participação dos não controladores		-	-	735.459	208.827
Total do patrimônio líquido		<u>1.745.958</u>	<u>1.668.615</u>	<u>2.481.417</u>	<u>1.877.442</u>
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>2.320.453</u>	<u>3.028.370</u>	<u>5.176.777</u>	<u>4.983.545</u>

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

# EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

## DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2020	2019	2020	Reapresentado 2019
<b>OPERAÇÕES</b>					
Receita	18	26.025	31.463	1.671.020	1.845.941
Custo incorrido das vendas realizadas	19.a	(21.107)	(28.663)	(1.188.582)	(1.354.091)
<b>LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO</b>		<b>4.918</b>	<b>2.800</b>	<b>482.438</b>	<b>491.850</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>					
Comerciais	19.b	(3.390)	(2.262)	(118.807)	(149.621)
Gerais e administrativas	19.b	(76.856)	(72.231)	(103.804)	(96.347)
Remuneração da Administração	26.b	(16.267)	(8.010)	(16.267)	(8.010)
Provisões	14.e	9.976	13.606	12.205	(6.221)
Outras despesas operacionais, líquidas	22	2.910	(33.321)	11.965	2.437
		(83.627)	(102.218)	(214.708)	(257.762)
<b>LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL</b>		<b>(78.709)</b>	<b>(99.418)</b>	<b>267.730</b>	<b>234.088</b>
<b>RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS</b>					
Equivalência patrimonial		246.556	346.516	4.331	4.104
		246.556	346.516	4.331	4.104
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>					
Despesas financeiras	21	(45.106)	(101.820)	(52.297)	(80.938)
Receitas financeiras	21	19.465	23.236	66.206	72.571
		(25.641)	(78.584)	13.909	(8.367)
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		142.206	168.514	285.970	229.825
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>					
correntes	24	-	-	(36.264)	(37.076)
diferidos	15	-	-	3.425	(686)
<b>LUCRO LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS</b>		<b>142.206</b>	<b>168.514</b>	<b>253.131</b>	<b>192.063</b>
<b>OPERAÇÕES DESCONTINUADAS</b>					
Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas		(127.522)	(49.323)	(199.782)	(49.323)
<b>LUCRO DOS EXERCÍCIOS</b>		<b>14.684</b>	<b>119.191</b>	<b>53.349</b>	<b>142.740</b>
<b>LUCRO DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL A</b>					
Acionistas				14.684	119.191
Participação dos não controladores	-			38.665	23.549
				<b>53.349</b>	<b>142.740</b>
<b>LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE OS EXERCÍCIOS - R\$</b>					
Prejuízo básico por ação	17.a	0,684	0,560	0,071	0,560
Prejuízo diluído por ação	17.b	0,684	0,560	0,071	0,560

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

# EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

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

Atribuível aos acionistas da controladora													
Nota	Ações restritas e em tesouraria				Plano de opção de ações	Reservas de lucros		Lucros Acumulados	Dividendos Adicionais Propostos	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido	
	Capital social	Ações restritas	Ações em tesouraria	Custos de transação		Legal	Retenção de lucros						
		concedidas	tesouraria										
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018</b>		<b>1.641.467</b>	<b>(22.514)</b>	<b>(15.196)</b>	<b>(15.775)</b>	<b>31.717</b>	-	-	<b>(41.930)</b>	-	<b>1.577.769</b>	<b>229.730</b>	<b>1.807.499</b>
Operações com não controladores:													
Aumento de capital	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(22.731)	(22.731)	
Distribuição de lucros		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.035)	(25.035)	
Venda de participação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.314	3.314	
Outros movimentos de não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Cancelamento de ações		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Ações em tesouraria:													
Aquisições de ações em tesouraria	16.a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Concessão de ações - desbloqueio ILP	16.a	-	1.655	-	-	-	-	-	-	1.655	-	1.655	
Cancelamento de ações restritas	16.a	-	20.572	(20.572)	-	-	-	-	-	-	-	-	
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	119.191	-	119.191	23.549	142.740	
Destinação de Lucros:													
Absorção da reserva legal	16.c	-	-	-	-	-	5.960	-	(5.960)	-	-	-	
Dividendos Propostos	16.d	-	-	-	-	-	-	-	(30.000)	-	-	(30.000)	
Absorção da reserva de retenção de lucros		-	-	-	-	-	-	41.302	(41.302)	-	-	-	
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019</b>		<b>1.641.467</b>	<b>(287)</b>	<b>(35.768)</b>	<b>(15.775)</b>	<b>31.717</b>	<b>5.960</b>	<b>41.302</b>	<b>-</b>	<b>1.668.614</b>	<b>208.827</b>	<b>1.877.442</b>	
Ações em tesouraria:													
Concessão de ações - desbloqueio ILP	16.a	-	-	2.035	-	-	-	-	-	2.035	-	2.035	
Aquisições de ações em tesouraria	16.a	-	-	(24.748)	-	-	-	-	-	(24.748)	-	(24.748)	
Cancelamento de ações restritas	16.a	-	-	27.246	-	-	-	(27.246)	-	-	-	-	
Capital Social													
Absorção de Custos de transação		(15.775)	-	-	15.775	-	-	-	-	-	-	-	
Absorção de plano de Opções de ações		31.717	-	-	-	(31.717)	-	-	-	-	-	-	
Oferta Pública de ações de sociedade controlada:													
Custo de Transação	16.b	-	-	-	-	-	-	(19.222)	-	(19.222)	(21.506)	(40.728)	
Ganho na Transação	16.b	-	-	-	-	-	-	142.757	-	142.757	477.743	620.500	
Operações com não controladores:													
Reorganização societária	16.b	-	-	-	-	-	-	(34.676)	-	(34.676)	74.063	39.387	
Redução de capital	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(42.332)	(42.332)	
Destinação de Lucros:													
Lucro líquido do exercício	16.d	-	-	-	-	-	-	14.684	-	14.684	38.665	53.349	
Constituição da reserva legal	16.d	-	-	-	-	-	734	-	(734)	-	-	-	
Dividendos mínimo estatutário	16.d	-	-	-	-	-	-	(3.487)	-	(3.487)	-	(3.487)	
Dividendos Adicionais propostos	16.d	-	-	-	-	-	-	(113.378)	113.378	-	-	-	
Reversão da reserva de lucros	16.b	-	-	-	-	-	-	14.056	-	-	-	-	
<b>SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020</b>		<b>1.657.409</b>	<b>(287)</b>	<b>(31.235)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6.694</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>113.378</b>	<b>1.745.958</b>	<b>735.459</b>	<b>2.481.417</b>

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

# EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

## DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais - R\$)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
PREJUÍZO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS	14.684	119.191	53.349	142.740
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS	<u>14.684</u>	<u>119.191</u>	<u>53.349</u>	<u>142.740</u>
RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL A				
Acionistas			14.684	119.191
Participação dos não controladores			<u>38.665</u>	<u>23.549</u>
			<u>53.349</u>	<u>142.740</u>

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

---

# EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

## DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais - R\$)

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

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

# EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

## DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E DEZEMBRO DE 2019

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	29.943	36.191	1.763.195	1.964.778
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(21.107)	10.116	(1.388.364)	(1.398.442)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(128.165)	(104.298)	(115.829)	(231.566)
	(149.272)	(94.182)	(1.504.193)	(1.630.008)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(119.329)	(57.991)	259.002	334.770
RETENÇÕES				
Depreciações e amortizações	(7.386)	(4.067)	(8.360)	(9.318)
	(7.386)	(4.067)	(8.360)	(9.318)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(126.715)	(62.058)	250.642	325.452
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	246.556	346.516	4.331	4.104
Provisão para perdas em controladas	-	620	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	19.465	23.237	66.206	93.557
	266.021	370.373	70.537	97.661
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	139.306	308.315	321.179	423.113
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Salários e encargos	(42.704)	(73.223)	(53.609)	(89.986)
Participação dos empregados nos lucros ILP	(12.094)	(4.213)	(16.110)	(12.253)
	(4.533)	916	(4.533)	812
Remuneração da Administração	(16.267)	(4.239)	(16.267)	(4.239)
Impostos, taxas e contribuições	(3.918)	(8.534)	(125.014)	(95.598)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(45.106)	(98.968)	(52.297)	(78.246)
Aluguéis	-	(863)	-	(863)
Participação de minoritários no resultado	-	-	(38.665)	(23.549)
Dividendos	(3.487)	(31.288)	(3.487)	(31.288)
Lucros retidos	(11.197)	(87.903)	(11.197)	(87.903)
	(139.306)	(308.315)	(321.179)	(423.113)

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



# EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS

## NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de loteamento urbano é efetuado pela Companhia e por sociedades controladas e coligadas, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma isolada (controlada integral) ou em conjunto com outros parceiros. As sociedades controladas pertencentes ao segmento São Paulo compartilham as estruturas e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia; as atividades do segmento sul estão centralizadas na sociedade controlada Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A., a qual possui estrutura administrativa e de governança independente.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sido aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 18 de março de 2021.

#### 1.1 – Impactos da COVID 19 nas operações

Em 4 de fevereiro de 2020 o Governo Federal decretou emergência sanitária com medidas contra a epidemia do COVID19. O Grupo possui empreendimentos em construção em São Paulo e Rio Grande do Sul. O Governo do Estado de São Paulo instituiu uma escala de níveis de abertura econômica, não tendo nenhuma delas afetado as atividades de construção civil no município de São Paulo. Todavia, a Prefeitura de Porto Alegre decretou a paralização também da construção civil, a qual ficou proibida de operar nos períodos de 23 de março a 23 de abril de 2020 e de 29 de junho a 10 de agosto de 2020.

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

Os principais aspectos relacionados com a COVID19 e seus reflexos e julgamentos relevantes utilizados na elaboração das informações, estão detalhados na Nota 3.

## 1.2. Oferta Pública de ações de sociedade controlada

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

## 1.3 Descontinuidade das operações no segmento Rio de Janeiro

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

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

## 2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

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

### 2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

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

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

#### a) Demonstrações financeiras consolidadas

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

#### b) Demonstrações financeiras individuais

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

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

c) Continuidade operacional

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

2.2. Consolidação

2.2.1. Demonstrações financeiras consolidadas

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

a) Controladas

A Companhia consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quando está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida. Adicionalmente, mantém Fundo exclusivo para aplicações financeiras do Grupo (Nota 5), o qual também é consolidado. Transações entre a companhia e as controladas e entre estas, bem como os saldos e ganhos não realizados nessas transações são eliminados. As práticas contábeis das controladas são alteradas e suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados, com as práticas adotadas pela Companhia.

b) Empresas não controladas

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

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

### c) Transações e participações não controladoras

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

#### 2.2.2. Demonstrações financeiras individuais

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

#### 2.3. Apresentação de informações por segmento

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

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

#### 2.4. Moeda funcional

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

#### 2.5. Caixa e equivalentes de caixa

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

#### 2.6. Ativos financeiros

##### 2.6.1. Classificação

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

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

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

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

## 2.6.2. Reconhecimento e mensuração

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

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

## 2.6.3. "Impairment" de ativos financeiros

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

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

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

## 2.7. Contas a receber

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

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

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

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

## 2.8. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

Os ativos destinados à venda, substancialmente representados por imóveis em construção, são classificados como mantidos para venda se seus valores contábeis forem recuperados por meio de uma transação de venda da propriedade. Essa condição é considerada cumprida apenas quando a venda for altamente provável e o ativo estiver disponível para venda imediata na sua condição atual e a possibilidade da venda esteja dentro de um ano a partir da data de classificação. Os terrenos destinados à venda são mensurados com base no menor valor entre o valor contábil e o valor de venda menos custos para vender. Os terrenos são classificados como circulantes conforme previsão de lançamentos dos respectivos projetos.

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

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

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

## 2.10. Empréstimos, financiamentos

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação, e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de

liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos estão em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo em construção) ou na demonstração do resultado.

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

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

#### 2.11. Provisões

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.13. Benefícios a empregados

##### a) Obrigações de aposentadoria

É concedido plano de pensão de contribuição definida, administrado por entidades privadas, na modalidade de Vida Gerador de Benefício Livre - VGBL, para os

empregados e dirigentes que atendam às condições estipuladas para ingresso. A Companhia não tem nenhuma obrigação adicional de pagamento depois que a contribuição é efetuada. As contribuições são reconhecidas como despesa de benefícios de empregados, quando devidas. As contribuições feitas antecipadamente são reconhecidas como um ativo na proporção em que um reembolso em dinheiro ou uma redução de pagamentos futuros estiver disponível.

b) Remuneração com base em ações

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

c) Participação nos resultados

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

#### 2.14. Capital social

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

#### 2.15. Ações em tesouraria

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

#### 2.16. Reconhecimento da receita

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

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/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 sobre o reconhecimento da receita vêm sendo aplicadas, de forma consistente, na elaboração das demonstrações financeiras da Companhia dos exercícios subsequentes.



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

a) Receita de venda de incorporação imobiliária

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

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

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

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

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

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

b) Receita de venda de loteamento imobiliário

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

c) Receita de serviços

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

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

d) Receita financeira

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

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

2.17. Distribuição de dividendos

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

2.18. Reservas de lucros

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

O saldo da reserva de lucros refere-se à retenção de lucros, a fim de atender ao plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Companhia para fazer face aos compromissos assumidos (nota explicativa nº 16), o qual será submetido à aprovação da Assembleia Geral Ordinária.

2.19. Resultado básico e diluído por ação

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

2.20. Demonstração do valor adicionado ("DVA")

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

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

2.21. Instrumentos Financeiros

Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos financeiros:

Ativo/Passivo Financeiro	Classificação pelo CPC 48
--------------------------	---------------------------

Títulos e valores mobiliários	Custo amortizado
Títulos e valores mobiliários	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (venda de imóveis)	Custo amortizado
Contas a receber (partes relacionadas)	Custo amortizado
Demais contas a receber	Custo amortizado
Fornecedores	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de terrenos	Custo amortizado
Contas a pagar (partes relacionadas)	Custo amortizado
Empréstimos e Financiamentos	Custo amortizado
Derivativos	Valor justo por meio do resultado

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

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

## 2.22. Normas e interpretações novas e revisadas

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

## 2.23. Apresentação das operações descontinuadas nas cifras comparativa.

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

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

<b>Demonstrativo de resultado</b>	<b>Originalmente Apresentado</b>	<b>Ajuste</b>	<b>Valores Reapresentados</b>
Receita bruta operacional	1.964.778	(69.849)	1.894.929
Deduções da receita bruta	(51.781)	2.793	(48.988)
Receita líquida operacional	<b>1.912.997</b>	<b>(67.056)</b>	<b>1.845.941</b>
Custo incorrido das vendas realizadas	(1.437.221)	83.130	(1.354.091)
Lucro bruto	<b>475.776</b>	<b>16.074</b>	<b>491.850</b>
Despesas Comerciais	(176.299)	26.678	(149.621)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	<b>299.477</b>	<b>42.752</b>	<b>342.229</b>

Lucro bruto das operações continuadas líquido das despesas comerciais e administrativas	<b>299.477</b>	<b>42.752</b>	<b>342.229</b>
Despesas administrativas	(118.368)	14.011	(104.357)
Despesas financeiras, líquidas	12.460	(20.827)	(8.367)
Provisões e outras despesas, líquidas	(10.818)	11.138	320
Imposto de renda e contribuição social	(40.011)	2.249	(37.762)
Operações Descontinuadas		(49.323)	(49.323)
Lucro das operações continuadas	<b>142.740</b>	<b>-</b>	<b>142.740</b>

Principais informações das participações societárias (RJ - descontinuadas)

Empresa	Participação %		Patrimônio Líquido		Lucro Líquido		Investimento	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Zeta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	(677)	(339)	(1)	(297)	(677)	(339)
Volans Even Empreendimentos Imobiliários Ltda	i 100,00	100,00	36.145	34.285	(808)	(760)	36.145	34.285
Fornax Even Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	(1.870)	(1.635)	(1.891)	(2.264)	(1.870)	(1.635)
Microscopium Even Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	91	20	(74)	(302)	91	20
0128 - Penguins Even Empreend Im	100,00	100,00	19	19	-	3	19	19
Disa Catisa Even Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,00	50,00	10.501	16.436	(49)	172	5.251	8.253
Gama Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	2.612	2.713	34	60	2.612	2.713
Beta Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	-	4.153	-	(955)	-	4.153
Alpha Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	76	172	(215)	(188)	76	172
Even-Rj 16/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda	i 100,00	100,00	13.348	13.232	(981)	(582)	13.348	13.232
Evenmob Consultoria de Imóveis Ltda	100,00	100,00	3.833	3.463	(5.830)	(17.263)	3.833	3.463
Lambda Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda	i 100,00	100,00	12.730	12.048	(302)	283	12.730	12.048
Kappa Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda	i 100,00	100,00	96.194	93.794	(4.115)	(4.165)	96.194	93.794
Phi Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	29.848	87.567	(45.504)	(14.320)	29.848	87.567
Andromeda Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	71	71	1	(7)	71	71
Omega Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	2	(1)	(1)	-	2	(1)
Omicron Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	4.831	6.575	(106)	(751)	4.831	6.575
Aquila Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	43.206	66.350	(9.478)	(8.568)	43.206	66.350
Sigma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	3.313	3.506	(106)	88	3.313	3.506
Aquarius Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	-	-	(1)	-	-	(0)
Even-Rio 03 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	16	16	-	-	16	16
Even-Rio 04 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	18	4	-	4	18	4
Even-Rio 05 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	-	1	-	-	-	1
Even-Rio 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	i 100,00	100,00	16.955	18.147	(778)	(1.034)	16.955	18.147
Tres Rios Even Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	2.123	2.622	(397)	(77)	2.123	2.622
Even-Rj 09/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda	i 100,00	100,00	79.065	38.045	(1.006)	(2.033)	79.065	38.045
Even-Rj 10/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	-	-	(1)	-	-	(0)
Even-Rj 14/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	(1)	(1)	-	-	(1)	(1)
Even-Rj 15/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	559	49	(1)	(390)	559	49
Erj 19/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	-	-	(1)	-	-	(0)
Lapin Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	49	43	(1)	-	49	43
Baleine Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	4	(1)	1	-	4	(1)
Orque Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	3	(1)	-	-	3	(1)
Raie Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda	i 100,00	100,00	86.331	41.070	(3.114)	4.019	86.331	41.070
Erj 23/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	3	(1)	1	-	3	(1)
Requin Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	95	3	1	4	95	3
Herisson Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	-	-	-	-	-	(0)
Cougar Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	2	(2)	-	-	2	(2)
Louve Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	2	(1)	(1)	-	2	(1)
<b>Total</b>			<b>439.497</b>	<b>442.422</b>	<b>(74.724)</b>	<b>(49.323)</b>	<b>434.247</b>	<b>434.240</b>

i Saldos apresentados de novembro de 2020.

### 3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

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

Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes podem não ser iguais aos respectivos resultados reais.

As principais estimativas e premissas que apresentam risco significativo com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para os próximos trimestres deste e dos próximos exercícios sociais, estão relacionadas com os temas a seguir:

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

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

**Impactos dos efeitos da COVID19 na estimativa dos custos a serem incorridos até o término da construção:** (i) **Custos fixos:** a parcela de custo fixo não é representativa em relação ao custo total da construção, uma vez que parcela substancial dos serviços necessários são prestados por terceiros e o uso da mão-de-obra própria não é significativa; (ii) **Custos adicionais:** as obras adotaram uma série de medidas de segurança, como triagem dos funcionários antes da entrada nos canteiros, equipamentos de proteção individual para evitar contágio, afastamento mínimo entre os funcionários, reforço na limpeza, álcool em gel disponível aos funcionários, dentre outras medidas. O dispêndio mais relevante no período aconteceu no quadro colaborativo próprio (engenheiros e arquitetos) que ficaram relativamente ociosos e, dentro das medidas de flexibilização nos contratos de trabalho, estas equipes foram colocadas em férias temporárias. Efetuamos a revisão do custo a incorrer de forma periódica e o custo relacionado com as medidas adicionais de segurança não afetam o custo orçado de maneira significativa. (iii) **Custos incorridos no período de paralização das obras:** as obras localizadas no município de Porto Alegre ficaram paralisadas em dois momentos, por Decreto Municipal, totalizando aproximadamente dois meses e meio. Como mencionado anteriormente, os custos fixos das obras não são significativos e os custos com quadro colaborativo próprio (engenheiros e arquitetos) que ficaram relativamente ociosos, foram amenizados dentro das medidas de flexibilização dos contratos de trabalho, com redução de jornada e/ou férias temporárias/banco de horas. Desde o mês de setembro de 2020, não há mais colaboradores com contratos de trabalho suspensos ou com redução de jornada de trabalho.; (iv) Durante o período de paralização das obras do Rio Grande do Sul, não tivemos casos de prestadores de serviço que ficaram insolventes em função da interrupção, bem como não temos expectativas que eventuais renegociação de contratos com prestadores de serviços afetem o custo orçado de forma significativa.

#### **“Impairment” de contas a receber - Provisão para distratos**

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa. Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data

de obtenção do financiamento, determinados contratos 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, são provisões aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de que possam ser objeto de distrato, afetando as rubricas de Receita e Custo das vendas realizadas; e

(ii) após o reconhecimento da receita, uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de impairment, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando a rubrica de Despesas Operacionais.

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

**Impactos dos efeitos da COVID19 na provisão para distratos: (i) evidências objetivas de impairment:** até o presente momento, não identificamos aumento significativo no volume de distratos e da inadimplência, que requeresse a revisão das estimativas relacionadas com a provisão para distrato a ser considerada por ocasião do reconhecimento da receita; **(ii) expectativa de distratos para os próximos 12 meses (IFRS9):** O Comitê de Crise discute, entre outros fatores, o acompanhamento da carteira de contas a receber, incluindo repasse e a inadimplência. O Grupo reforçou as equipes de cobrança e elegeu uma equipe com viés comercial para ajudar os clientes que tiveram suas receitas impactadas pelo COVID-19, com o objetivo de entender as necessidades de ajustes em seus fluxos de pagamento, de modo a continuarem adimplentes e assim evitar o aumento dos distratos. Houve um aumento expressivo no volume de clientes que acessaram a central de relacionamento, mas o Grupo tem obtido sucesso em controlar a inadimplência, que até o momento não apresentou crescimento. No entanto, existe a ciência que caso a crise em função do COVID-19 se estenda ao longo dos próximos meses, pode ocorrer uma deterioração da carteira, sem possibilidade ainda de mensuração da sua extensão e do impacto nos próximos exercícios.

### 3.2 Provisões

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

**Impactos dos efeitos da COVID19 nas provisões: (i) atrasos na entrega de obras:** em virtude da paralização das obras do Rio Grande do Sul, como anteriormente informado, poderão ocorrer atrasos na entrega de empreendimentos em relação ao previsto nessa praça, contudo a expectativa é que o atraso fique dentro dos prazos de carências contratuais (180 dias), não gerando obrigações financeiras adicionais ao Grupo que requeira reflexo nas demonstrações financeiras; **(ii) processos administrativos e judiciais:** com base na avaliação das evidências disponíveis, não identificamos fatores de riscos adicionais que requeiram avaliação

quanto a necessidade de efetuar registro complementar de provisões, além das avaliações que já vem sendo realizadas de forma consistentes em cada período de elaboração das demonstrações financeiras.

### **3.3 Redução ao valor recuperável do saldo de imóveis a comercializar**

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

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

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

### **3.4 Julgamentos críticos na interpretação de legislação tributária**

As sociedades controladas estão sujeitas a determinação do imposto de renda e das contribuições (i) social sobre o lucro; (ii) ao Programa de Integração Social (PIS) e ao Financiamento da Seguridade Social (COFINS), tendo como base de cálculo as receitas, como definido na Legislação Tributária correspondente. Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que a mesma não coincide com a mesma reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a qual considera o método de percentual de conclusão da Obra (PoC) para seu reconhecimento, bem como são determinadas com base em legislação específica, uma vez que não adotam o Lucro Real. A administração da Companhia efetua os julgamentos, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus consultores jurídicos.



#### 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

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

#### 5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

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

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Fundo exclusivo (Fundo Stone)	62.303	186.152	-	-
Certificados de depósito bancário – CDBs (i)	3.794	8.926	405.023	9.582
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs) (ii)	-	-	517.559	434.139
	<b>66.097</b>	<b>195.078</b>	<b>922.582</b>	<b>443.721</b>
Circulante	66.097	186.152	922.582	434.795
Não Circulante	-	8.926	-	8.926

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

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

As aplicações financeiras em CDBs estão classificadas como ativos financeiros ao custo amortizado e o Fundo exclusivo a valor de mercado, sendo as variações dos valores justos registradas no resultado do exercício na rubrica "Receitas financeiras" (nota explicativa nº 20), na demonstração do resultado.

## 6. CAIXA RESTRITO

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

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

## 7. CONTAS A RECEBER E CESSÃO DE RECEBÍVEIS

### a) Contas a receber

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

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

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

A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das

unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos da provisão para distratos e de ajuste a valor presente (nota explicativa nº 2.16.a)), pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

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

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

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

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

#### b) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

## 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:

	<b>Controladora</b>		<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Adiantamento para aquisição de terrenos	2.293	261	97.083	32.992
Adiantamento Fornecedores	-	-	14.655	8.473
Terrenos	11.115	10.482	969.524	1.061.925
Imóveis em construção	-	-	675.150	608.719
Imóveis concluídos	-	326	396.191	874.696
	<u>13.408</u>	<u>11.069</u>	<u>2.152.603</u>	<u>2.586.805</u>
Provisão para ajuste de valor de mercado			(47.110)	(42.509)
	<u>13.408</u>	<u>11.069</u>	<u>2.105.493</u>	<u>2.544.296</u>
Circulante	13.408	11.069	1.724.136	1.885.639
Não circulante	-	-	381.357	658.657

Os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas (nota explicativa 3), no total de R\$145.129 (R\$323.004 em 31 de dezembro de 2019). Estes valores somente estarão disponíveis para 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:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Saldo nos estoques no início do período/exercício	170.347	187.257
Encargos financeiros incorridos no período	57.833	95.873
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(49.979)	(112.783)
Transferência dos encargos financeiros dos estoques remanescentes de operação descontinuada	(64.640)	-
Saldo nos estoques no fim do período/exercício	<u>113.561</u>	<u>170.347</u>

## 9. ATIVOS NÃO CIRCULANTES DESTINADOS A VENDA

Conforme mencionado na Nota (1.3) e impactos mencionados na Nota 23, a Companhia descontinuou as operações do segmento Rio de Janeiro. Os ativos remanescentes correspondem a custo incorrido em terrenos e gastos com a incorporação e construção da segunda Fase de 2 empreendimentos imobiliários, cujas obras estão paralisadas e a Companhia está avaliando as alternativas existentes para a sua realização. Os saldos em 31 de dezembro de 2020 foram ajustados por provisões para ajuste a expectativa do valor líquido que serão realizados, como demonstrado a seguir:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Custo classificado nos estoques	230.874	-
Provisão para valor líquido realizável	(49.840)	-
Total	<u>181.034</u>	<u>-</u>

## 10. INVESTIMENTOS E PROVISÃO PARA PERDAS EM SOCIEDADES CONTROLADAS

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Em sociedades controladas				
- Segmento São Paulo	1.036.691	1.194.587	-	-
- Segmento Sul	501.415	373.552	-	-
Em sociedades controladas de segmento descontinuado	93.480	430.777	-	-
Em sociedades não controladas	25.263	22.145	26.750	22.145
	<b>1.656.849</b>	<b>2.021.061</b>	<b>26.750</b>	<b>22.145</b>
Provisão para perdas em sociedades controladas dos segmentos São Paulo e Sul	(56.128)	(26.701)	-	-
Provisão para perdas em sociedades controladas de segmento descontinuado	(2.549)	(1.982)	-	-
	<b>(58.677)</b>	<b>(28.683)</b>	-	-
Total Investimentos	<b>1.598.172</b>	<b>1.992.378</b>	<b>26.750</b>	<b>22.145</b>

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

	Sociedades controladas	Sociedades não controladas	Provisão para perdas em sociedades controladas
<b>Saldo em 31/12/18</b>	<b>1.829.058</b>	<b>20.661</b>	<b>(29.304)</b>
Subscrição (Redução de Capital)	123.087	1.109	-
Lucros recebidos	(298.702)	(4.563)	-
Equivalência patrimonial	346.516	4.104	-
Demais	(1.043)	834	621
<b>Saldo em 31/12/19</b>	<b>1.998.916</b>	<b>22.145</b>	<b>(28.683)</b>
Subscrição (Redução de Capital)	(16.283)	2.562	-
Lucros recebidos	(294.274)	(2.288)	-
Equivalência patrimonial	250.867	4.331	(8.642)
Perda na alienação participação societária	(330.479)	-	-
Reclassificação	21.352	-	(21.352)
<b>Saldo em 31/12/20</b>	<b>1.630.099</b>	<b>26.750</b>	<b>(58.677)</b>

b) Principais informações das participações societárias em sociedades controladas

Empresa	Participação - %		Patrimônio Líquido		Lucro Líquido		Investimento	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Luiz Migliano Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	156.850	156.066	(2.937)	4.924	156.850	156.066
Tapereba Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	95.895	65.383	30.512	94.277	95.895	65.383
Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	86.515	88.492	1.336	4.156	86.515	88.492
Raimundo IV Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	52.553	90.350	29.193	28.638	52.553	90.350
Abeille Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	42.522	15.614	17.247	22.365	42.522	15.614
Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	36.180	32.862	(67)	-(5.707)	36.180	32.862
Corbeau Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	33.890	44.370	10.224	13.700	33.890	44.370
ESP 88/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	30.017	-	(3)	(482)	30.017	28.754
Carricero Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	27.792	8.210	27.755	17.391	27.792	8.210
Moineau Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	27.497	48.825	4.346	(799)	27.497	48.825
Medyz Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	27.158	4.074	38.293	-(9.081)	27.158	4.074
Valarta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	-	25.681	-	-	-	25.681	-
Valdespino Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	24.973	53.497	19.186	18.966	24.973	53.497
Catuai Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	21.591	-	(1)	-	21.591	-
Hevea Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	20.090	33.887	8.612	24.077	20.090	33.887
RT 025 Empreendimentos e Participações Ltda	100,00	100,00	18.743	18.624	(1.862)	11.859	18.743	18.624
Extraordinaire Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	17.975	35.222	2.977	1.914	17.975	35.222
Esperer Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	17.230	17.297	6.367	3.499	17.230	17.297
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16.660	16.627	(38)	(80)	16.660	16.627
Prestigie Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	16.332	9.722	11.950	8.767	16.332	954
Remigio Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	15.423	26.954	16.965	-(4.516)	15.423	26.954
Cygne Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	14.538	247	14.291	298	14.538	247
Privilege Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	14.150	14.727	(1.176)	(21)	14.150	14.727
Icatu Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	13.135	-	60	-	13.135	-
ESP 91/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	12.023	14.068	115	856	12.023	14.068
Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	11.312	60.729	29.563	7.305	11.312	60.729
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	10.894	10.400	1.659	1.231	10.894	10.400
KE 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	9.704	(1.964)	3.275	-(1.966)	9.704	-(1.964)
Jaracatiá Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	9.192	9.089	6.065	2	9.192	9.089
Canjerana Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	8.962	6.863	1.542	-	8.962	6.863
Neibenfluss Empreendimentos Ltda	50,00	50,00	17.326	14.526	1.800	4.462	8.663	7.263
Villosa Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	7.122	50.564	4.027	30.795	7.122	50.564
Ambra Vidal Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	6.824	1.343	1.452	-(1.393)	6.824	1.343
Agarpone Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	6.473	18.577	2.257	4.693	6.473	18.577
Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	6.416	20.673	1.721	4.977	6.416	20.673

Empresa	Participação - %		Patrimônio Líquido		Lucro Líquido		Investimento	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Tricity Empreendimentos Imobiliários Ltda	50,00	50,00	11.379	12.674	(1.803)	(904)	5.690	6.337
Ophiuchus Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	5.624	1932	752	(263)	5.624	1669
Even-SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	4.818	5.579	789	-(1.073)	4.818	5.579
ESP 95/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	3.844	3.666	(113)	(569)	3.844	3.666
ESP 93/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	3.542	7.326	848	429	3.542	7.326
Even-SP 05/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	3.232	4.065	131	-(1.514)	3.232	4.065
Macauva Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	2.521	22.194	733	16.747	2.521	22.194
Claraiba Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	2.463	17.902	361	2.762	2.463	17.902
Gallesia Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	1.846	2.138	388	(26)	1.846	2.138
Adelfo Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	1.471	838	(1)	(25)	1.471	838
Barbel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	1.201	3.248	3	139	1.201	3.248
Tortue Empreendimentos Imobiliários Ltda	100,00	100,00	520	21.512	15	5.849	520	21.512
Outras investidas	-	-	73.811	105.630	7.132	2.015	48.944	99.472
<b>Em sociedades controladas - Segmento São Paulo</b>			<b>1.075.911</b>	<b>1.194.622</b>	<b>295.943</b>	<b>308.674</b>	<b>1.036.691</b>	<b>1.194.587</b>
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S/A	43,08	80,00	1.162.779	458.050	42.513	44.888	500.925	366.440
Melnick Even Incorporações e Construções S/A	-	50,00	981	14.224	0	2.838	490	7.112
<b>Em sociedades controladas - Segmento Sul</b>			<b>1.163.760</b>	<b>472.274</b>	<b>42.513</b>	<b>47.726</b>	<b>501.415</b>	<b>373.552</b>
<b>Em sociedades controladas de segmento descontinuado</b>			<b>98.730</b>	<b>439.030</b>	<b>(63.619)</b>	<b>(32.060)</b>	<b>93.479</b>	<b>430.777</b>
Provisão para perdas em sociedades controladas			(56.129)	(26.701)	(6.761)	(18.077)	(56.128)	(26.701)
Provisão para perdas em sociedades controladas de segmento			(2.548)	(1.982)	(1.892)	(2.562)	(2.549)	(1.982)
<b>Provisão para perdas controladas segmentos São Paulo e Sul</b>			<b>(58.677)</b>	<b>(28.683)</b>	<b>(8.653)</b>	<b>(20.639)</b>	<b>(58.677)</b>	<b>(28.683)</b>
<b>Total</b>			<b>2.279.724</b>	<b>2.077.243</b>	<b>266.184</b>	<b>303.701</b>	<b>1.572.909</b>	<b>1.970.233</b>

c) Principais informações das participações societárias em sociedades não controladas

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

d) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2020, os adiantamentos para futuro aumento de capital, em sociedades controladas, totalizam R\$ 105.595 (R\$404.822 em 31 de dezembro de 2019). Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro no realizável a longo prazo.



## 11. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

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

A movimentação dos saldos pode ser resumida, como segue:

	Consolidado	
	2020	2019
<b>Saldo Inicial</b>	<b>759.476</b>	<b>591.425</b>
Aquisições	430.053	836.940
Pagamento do principal	(250.805)	(668.890)
<b>Saldo final</b>	<b><u>938.724</u></b>	<b><u>759.476</u></b>

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

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

## 12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

a) Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2020	2019	2020	2019
Em moeda nacional:				
Crédito Imobiliário (i)		4	122.819	331.805
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii)	11.433	112.017	11.433	112.017
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (iii)	318.988	958.071	318.988	958.071
Perda com derivativo em contabilização de valor justo do swap (iv)	-	3.862	-	3.862
	<b><u>330.421</u></b>	<b><u>1.073.954</u></b>	<b><u>453.240</u></b>	<b><u>1.405.755</u></b>
Circulante	84.299	393.879	142.878	471.940
Não Circulante	246.122	680.075	310.362	933.815

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

- (i) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial - TR de juros, acrescida de 5,9% a 7,8% a.a.
- (ii) As operações de CCB estão sujeitas à variação de 130% da taxa do CDI ao mês acrescidos de 1% a.a.
- (iii) As operações de CRI estão sujeitas à variação do CDI acrescido de 1,5% a 3% a.a. e à variação do IPCA, acrescido 8% a.a.

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

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

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

Os saldos têm a seguinte composição por vencimento:

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

### **Cláusulas restritivas contratuais ("covenants")**

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

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

b) Movimentação

Os empréstimos e financiamentos apresentaram a seguinte movimentação:

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

### 13. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

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

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

### 14. PROVISÕES

	Controladora				Total
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos	
	( a )	( b )	( c )	( d )	
Em 31 de dezembro de 2018	<b>17.781</b>	<b>16.954</b>	<b>158.512</b>	-	<b>193.247</b>
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
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>23.308</b>	<b>14.840</b>	<b>116.362</b>	<b>-</b>	<b>154.510</b>
Provisão (reversão) constituída, líquida*	10.041	17.861	(85.565)	15.491	(42.172)
Pagamento de provisão para garantia	(8.671)				(8.671)
Pagamento de acordos e condenações judiciais			(11.235)		(11.235)
Pagamento de bônus e PLR		(4.956)			(4.956)
Atualização monetária e juros			(414)		(414)
<b>Em 31 de dezembro 2020</b>	<b>24.678</b>	<b>27.744</b>	<b>19.148</b>	<b>15.491</b>	<b>87.062</b>
<b>Circulante</b>					<b>51.657</b>
<b>Não circulante</b>					<b>35.405</b>

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

**Consolidado**

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

#### (a) Garantias

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

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

#### (b) Participação nos resultados e bônus

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

#### (c) Riscos trabalhistas e cíveis

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

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

31 de dezembro de 2020 (R\$105.754 em 31 de dezembro de 2019), a probabilidade de perdas possíveis é de R\$ 124.753 em 31 de dezembro de 2020 (R\$ 61.405 em 31 de dezembro de 2019) e remota de R\$ 96.654 (R\$ 75.566 em 31 de dezembro de 2019).

**(d) Provisão para distratos**

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

O resumo dos impactos da provisão de distrato são como segue:

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

**(e) Efeitos no resultado**

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

## 15. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

**1.1.1. 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.

**1.1.2. Lucro presumido e RET**

Estão representados pelo imposto de renda e pela contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e

aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa das sociedades tributadas com base no lucro presumido ou no RET, cuja movimentação é como segue:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Em 1º de janeiro	18.823	31.501
Despesa (receita) no resultado	3.425	(686)
<b>No fim do exercício</b>	<b>22.248</b>	<b>30.815</b>

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

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
No exercício seguinte	13.219	25.889
Em exercícios subsequentes	9.029	4.926
	<b>22.248</b>	<b>30.815</b>

## 16. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

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

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

### a) Movimentação do capital social

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

### a. 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:

	<b>Ações em tesouraria</b>	<b>Concessão de ações restritas (R\$)</b>	<b>Saldo em ações (R\$)</b>
<b>Em 31 de dezembro de 2018</b>	<b>3.124.467</b>	<b>22.514</b>	<b>15.196</b>
Cancelamento de ações restritas por desligamento	3.965.592	(20.572)	20.572
Desbloqueio de tranche ILP		(1.655)	
<b>Em 31 de dezembro de 2019</b>	<b>7.090.059</b>	<b>287</b>	<b>35.768</b>
Desbloqueio de tranche ILP	(1.357.053)	-	(2.035)
Recompra de ações	4.139.300	-	24.748
Cancelamento de ações em tesouraria	(5.000.000)	-	(27.246)
<b>Em 31 de dezembro de 2020</b>	<b>4.872.306</b>	<b>287</b>	<b>31.235</b>

Para o plano de opções concedido em 2019, aprovado em 30 de abril de 2020 junto ao Conselho da Administração, assim como no plano anterior, os beneficiários são diretores estatutários e não estatutários, definidos como elegíveis pelo Conselho de Administração da Companhia. Assim como no plano anterior, não há previsão de pagamento em dinheiro e a conquista está condicionada ao atingimento de metas corporativas, de área e individuais, bem como à permanência do beneficiário na Companhia quando da liberação de cada um dos lotes de ações.

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

- 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 à remuneração de longo prazo com base nas metas corporativas para o exercício de 2021, e somente poderão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social findo em 31/12/2023.

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

Em qualquer caso de desligamento do beneficiário poderá ser mantido o direito ao exercício das opções, devendo-se observar o quanto estabelecido no respectivo programa de opções e nos contratos celebrados com os 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 2020.

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

A Companhia revisa anualmente o valor justo médio ponderado das opções concedidas durante o período, determinado com base no modelo de avaliação Black-Scholes, que, em 31 de dezembro de 2020, era de R\$ 8,75 por opção.

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

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

#### **b. Lucros acumulados - Ganho da variação de participação em controlada**

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

	<b>Efeito no Patrimônio Líquido</b>
Reorganização societária <b>(a)</b>	<b>(34.676)</b>
Oferta Pública de ações de sociedade controlada <b>(b)</b>	<b>142.757</b>
Custas de Transação <b>(b)</b>	<b>(19.222)</b>
<b>Ganho na Transação</b>	<b>88.859</b>

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

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

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

b) Oferta Pública de ações (OPA)

A OPA consistiu em uma oferta primária, da companhia controlada, onde foram emitidas 73.000.000 de novas ações ordinárias ao valor de R\$ 8,50 cada ação, totalizando uma captação de R\$620.500. Os custos com bancos, advogados,



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

#### c. Reservas de lucros

##### Reserva Legal

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

#### d. Dividendos

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

O dividendo mínimo obrigatório do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 foi calculado como indicado abaixo:

	2020	2019
Lucro Líquido do exercício	14.684	119.191
Reserva Legal	(734)	(5.960)
<b>Base de cálculo para dividendos</b>	<b>13.950</b>	<b>113.231</b>
Dividendo mínimos obrigatórios 25%	3.487	28.308
Dividendos adicionais propostos	10.463	1.692
<b>Total de dividendos</b>	<b>13.950</b>	<b>30.000</b>

Adicionalmente, a Companhia irá propor em assembleia a distribuição da reserva de lucros no valor de R\$ 102.914 como dividendos adicionais, totalizando R\$ 113.376 de dividendos adicionais propostos.

## 17. LUCRO POR AÇÃO

### a) Básico

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

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

### b) Diluído

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

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

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

## 18. RECEITA

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

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

## 19. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

### a) Custo incorrido das vendas realizadas

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

### b) Despesas operacionais por natureza

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

## 20. DESPESAS DE BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

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

## 21. RESULTADO FINANCEIRO

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

## 22. OUTRAS RECEITAS (DESPESAS) OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

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

## 23. OPERAÇÃO DESCONTINUADAS

Em linha com o planejamento estratégico decidido para a Even, de descontinuidade das nossas operações no Estado do Rio de Janeiro, a Companhia alienou ao Fundo FII ERCR11 a totalidade das ações da Viedma RJ Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade titular da totalidade das quotas das sociedades de propósito específico desenvolvedoras de 8 (oito) empreendimentos imobiliários da Companhia na Cidade do Rio de Janeiro (vide detalhes dessas investidas na nota 2.23), cujos ativos estão representado por imóveis concluídos e à venda.

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

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

Ademais, em linha com a estratégia de desmobilização das suas atividades operacionais na Cidade do Rio de Janeiro, a Companhia busca potenciais compradores para 2 (dois) terrenos na região do Recreio

dos Bandeirantes, ainda não concluídos. A mudança de estratégia e, portanto, não intenção do desenvolvimento imobiliário destes terrenos e, de uma potencial oferta pela alienação destes, motivou um ajuste contábil em seu valor patrimonial de R\$ 49.840 de forma a refletir o seu valor realizável líquido, conforme Nota 3.3.

Abaixo o resultado gerado destas operações descontinuadas:

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

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

## 24. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

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

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

## 25. COMPROMISSOS

### a. Compromissos de incorporação imobiliária

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

Nenhum empreendimento em construção está sob cláusula resolutiva.

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

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

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

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

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

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

#### **b. Compromissos com a aquisição de terrenos**

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

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

## 26. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

### a) Saldos

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
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	1.216	-	-	-	-
Fazenda Roseira Alpha Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	692	692	-	-	-	-
Fazenda Roseira Epsilon Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	3.517	3.517	-	-	-	-
Ccisa 53 Incorporadora Ltda	-	-	-	-	8.631	-	-	-
Melnick Even Volans	-	-	-	-	6.866	-	-	-
Merlot Even Melnick	-	-	-	-	2.400	-	-	-
Mútuo Even x Rossi (Consórcios)	591	-	-	-	591	-	-	-
<b>Entidades controladas com participação de terceiros (i)</b>	<b>591</b>	<b>-</b>	<b>11.335</b>	<b>11.335</b>	<b>18.488</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
Sociedades controladas de forma integral (ii)	90.590	2.193	3.062	5.431	1.965		10.854	
	<b>91.181</b>	<b>2.193</b>	<b>14.397</b>	<b>16.397</b>	<b>20.453</b>		<b>10.854</b>	
<b>Demais partes relacionadas controladas:</b>								
Melnick Participações Ltda. (iii)	78.828	80.883	-	14.789	78.828	71.683	-	-
Melnick Even Incorporações.	-	-	-	1.608	-	-	-	-
Melnick Even Limoeiro Empreendimentos Imobiliários (iv)	-	-	-	-	-	-	28.167	25.479
	78.828	80.883	-	16.766	78.828	71.683	28.167	25.479
	<b>170.009</b>	<b>83.076</b>	<b>14.397</b>	<b>33.163</b>	<b>99.281</b>	<b>71.683</b>	<b>39.021</b>	<b>25.479</b>
Não circulante de partes relacionadas	170.009	83.076	-	33.163	99.281	71.683	-	-
Circulante como partes relacionadas	-	-	14.397	-	-	-	39.021	25.479



- (i) Referem-se às transações de antecipação de dividendos aos acionistas não controladores via mútuo para as SPEs, cuja regularização dos saldos se dará mediante redução do capital social, ainda sem previsão para sua efetivação, sobre os quais não incidem encargos financeiros.
- (ii) O saldo de mútuo mantido com as sociedades controladas com vistas ao financiamento da construção de seus empreendimentos, sobre os quais não incidem encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. Os saldos passivos se referem a retorno de excedentes de caixa das subsidiárias integrais.
- (iii) O saldo de mútuo mantido com a parte relacionada Melnick Participações Ltda. (MPAR) estava previsto no Acordo de Investimento firmado em 04 de março de 2008, onde estabeleceu-se uma parceria de negócios, através da Melnick Even Incorporações e Construções S.A. ("Melnick Even") e posteriormente na Melnick Even Desenvolvimento Imobiliários S.A. ("MED"), com atuação no mercado imobiliário do Rio Grande do Sul, onde a Companhia efetuava empréstimos à MPAR para aplicação nas sociedades em que possuíam participação conjunta para desenvolvimento de empreendimento imobiliários. O parceiro MPAR passou a ser parte relacionada em 09 de novembro de 2015, quando seu sócio controlador passou a compor o Conselho de Administração da Companhia e, a partir de 2020, o cargo de Diretor Presidente. Com a Oferta Pública de Ações da MED, um novo acordo de acionistas foi firmado, extinguindo o acordo anterior, deixando de existir o compromisso, pela Companhia, de efetuar empréstimos para a MPAR financiar sua participação nos projetos (Nota 9). O saldo existente será liquidado na forma disposta no acordo então vigente, segundo o qual prevê como garantia, as ações pertencentes à MPAR. Adicionalmente, as distribuições de dividendos pagos pela Melnick (MELK3) para seus acionistas, fruto dos lucros gerados pelas sociedades anteriormente investidas pela MPAR, a participação correspondente à MPAR deverá ser repassada prioritariamente à Even, até a liquidação integral do mútuo. O saldo de mútuo está sujeito à variação de 100% da taxa do CDI, com acréscimo de juros 4% ao ano. Em 31 de dezembro de 2020, houve receita financeira de R\$ 4.541.
- (iv) O saldo de mútuo mantido pela sociedade controlada Melnick Even Limoeiro Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda (Melnick Limoeiro) com a Companhia Zaffari Comércio e Indústria, a qual não possui participação societária na SPE vinculado à realização de empreendimento comercial, e é recebido conforme o andamento, proporcionalmente à evolução da obra. Seu vencimento está previsto para 30 de setembro de 2022, ou 12 meses após a data de obtenção do Habite-se, o que ocorrer primeiro. Sobre o saldo incide encargos financeiros correspondente a variação do Índice Nacional de Construção Civil – INCC.

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

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

#### **(b) Remuneração dos Administradores**

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

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

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

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

#### **c) Transações com partes relacionadas**

##### **Transações efetivadas**

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

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

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

(ii) Transações realizadas no período:

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Valor da transação		
Contratação de materiais e prestações de serviços de mobiliário						
30/07/2019			Even S.A. SPEs Even e Melnick	5% sobre os planos de saúde, odontológico e vida 2.147		
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	1.194		

### **Transações sob cláusulas resolutivas**

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

- Referem-se a transações de compra de terrenos com partes relacionadas que ainda possuem clausulas resolutivas para efetivação do registro contábil.

## 27. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

### a. Fatores de risco financeiro

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

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

#### a) Risco de mercado

##### (i) Risco cambial

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

##### (ii) Risco do fluxo de caixa

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

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

#### b) Risco de crédito

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

c) Risco de liquidez

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

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

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

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

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

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

## b. Gestão de capital

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

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

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

Os índices de alavancagem financeira em 31 de dezembro de 2020 e 2019, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Total de empréstimos e debêntures (notas explicativas nº 12.(a) e nº 12.(b))	453.240	1.412.521
Caixa e equivalentes de caixa	(768.180)	(253.815)
Aplicações financeiras	(512.025)	(443.721)
Caixa restrito	(8.700)	(242.782)
<b>Dívida líquida</b>	<b>(835.665)</b>	<b>472.203</b>
Total do patrimônio líquido	2.384.904	1.876.154
Total do capital próprio e de terceiros	1.549.239	2.348.357
<b>Índice de alavancagem financeira - %</b>	<b>0,00</b>	<b>25,17</b>

## c. Estimativa do valor justo

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

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

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

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

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

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

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

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

A Companhia não possui ativos financeiros mensurados pelo nível 1.

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

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

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

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

	<b>"Rating"</b>	
	<b>Fitch</b>	<b>Consolidado</b>
CDBs	AA+	444.564
Letras Financeiras	AA+	828.536
		<b>1.273.100</b>

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



## 28. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2020, 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.

## 29. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

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

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

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

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

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

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

A seguir, a conciliação do lucro (prejuízo) bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas comerciais com o lucro líquido (prejuízo) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2020 e de 2019:

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

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

	Consolidado	
	2020	2019
Segmento SP	3.109.306	3.010.065
Segmento RS	1.790.466	1.174.186
Outros	277.005	799.294
Ativo total, conforme balanço patrimonial	5.176.777	4.983.545

	Consolidado	
	2020	2019
Segmento SP	2.036.449	2.153.488
Segmento RS	591.792	638.800
Outros	67.119	313.815
Passivo total, conforme balanço patrimonial	2.695.360	3.106.103

### **30. EVENTOS SUBSEQUENTES**

#### **Alienação de unidades Imobiliárias**

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

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

#### **COVID-19**

As principais implicações para o negócio da Companhia em 2020 estão descritas na nota explicativa 3.1. Até a data de aprovação destas Demonstrações Financeiras, a Companhia segue com seus negócios com as restrições estabelecidas por autoridades para contenção do novo agravamento da pandemia durante o mês de março/2021. Detalhamos os principais impactos do COVID-19 e as medidas que a Companhia está tomando:

**Plantões de Vendas:** Fechamos nossos estandes de vendas, evitando assim aglomerações e maior risco de contágio. Reforçamos os canais digitais de venda e orientamos nossos corretores a proceder o atendimento on-line, fazendo uso de ferramentas de assinatura digital, para formalização das Promessas de Compra e Venda.

**Obras em Construção:** Estamos com nossas obras funcionando, porém, respeitando as regras do corpo efetivo das autoridades estatuais.

**Escritório:** Mantivemos o trabalho remoto, home office. Nossas ferramentas de TI provaram-se de extrema eficácia e, juntamente com a disciplina de gestão, os colaboradores continuam a trabalhar com produtividade.

Neste momento não é possível prever o tempo até o controle ou estabilização do COVID-19 ou medir os desdobramentos na economia e consequentes impactos nos negócios da Companhia. Estamos confiantes que temos tomado todas as medidas adequadas para prevenir a disseminação do COVID-19, bem como assegurar a continuidade de nossos negócios durante o período de pandemia.