



EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas
CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520



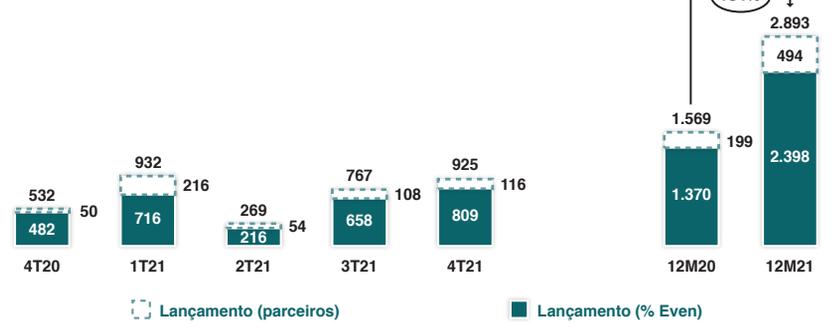
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO¹

É com grande satisfação que a Administração da Even apresenta os resultados consolidados de 2021 e do 4º trimestre (4T21).
Em 2021 a Even lançou 18 empreendimentos, sendo 9 empreendimentos em São Paulo e 9 no Rio Grande do Sul, totalizando um VGV de R\$ 2,9 bilhões (R\$ 2,4 bilhões % Even) e representou um **crescimento de 84% em relação ao ano de 2020**. No trimestre foram lançados 5 projetos, sendo 3 em SP e 2 no RS que juntos somam R\$ 925 milhões (R\$ 809 milhões % Even). As vendas líquidas do ano totalizaram R\$ 1,6 bilhão no % Even e no trimestre R\$ 404 milhões, representando VSO média de 13% no 4T21. Nos últimos 12 meses, a VSO média da Even foi de 39%.
Encerramos o trimestre com R\$ 2,7 bilhões de VGV em estoque (% Even), o que representa uma média de 20 meses de vendas líquidas LTM. O volume de estoque concluído representa 12% do total.
Ao longo de 2021 compramos 18 terrenos com VGV potencial de R\$ 1,9 bilhão. Nosso Banco de Terrenos está composto em 58 projetos ou fases, totalizando um VGV de R\$ 9,7 bilhões (R\$ 5,9 bilhões % Even), localizados essencialmente nos bairros nobres das cidades de São Paulo e Porto Alegre. Vale destacar que as tipologias médio, médio alto e alto padrão representam 80% do *land bank*.
Em 2021 entregamos 6 empreendimentos, sendo dois no 4T21, totalizando 874 unidades e um VGV de R\$ 691 milhões (R\$ 542 milhões % Even).
Nossa Receita Líquida no ano totalizou R\$ 2,3 bilhões e representou em crescimento de 36% em relação ao ano de 2020. O Lucro Bruto cresceu 31% no período, totalizando R\$ 632 milhões, com margem bruta de 29%. O Lucro Líquido acumulado do ano foi de R\$ 231 milhões, **representando um Retorno sobre o Patrimônio (ROE) de 13%**, e no trimestre R\$ 42 milhões. No ano geramos R\$ 36 milhões de Caixa Operacional² e no 4T21 consumimos R\$ 120 milhões, decorrentes, principalmente, da aquisição de terrenos em caixa. E encerramos o trimestre com uma posição de caixa² de R\$ 942 milhões e um **Caixa Líquido sobre o Patrimônio de 24%**, tendo distribuído em 2021 **R\$ 196⁴ milhões em dividendos e recompra de ações**. Estamos focados em São Paulo, nas regiões nobres da cidade, nos segmentos de médio e alto-padrão e no Rio Grande do Sul através do investimento na Melnick (MELK3), onde detemos a participação acionária de 45%. Estamos otimistas com o crescimento consistente dos nossos resultados e melhora dos índices de rentabilidade aos nossos acionistas.

¹ Este documento contém certas declarações de expectativas futuras e informações relacionadas à Even que refletem as visões atuais e/ou expectativas da Companhia e de sua administração com respeito à sua *performance*, seus negócios e eventos futuros. Qualquer declaração que possua previsão, indicação ou estimativas sobre resultados futuros, performance ou objetivos, bem como, palavras como "acreditamos", "esperamos", "estimamos", entre outras palavras com significado semelhante não devem ser interpretadas como *guidance*. Referidas declarações estão sujeitas a riscos, incertezas e eventos futuros.
² Soma de caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito e aplicações financeiras de curto e longo prazo.
³ Variação da dívida líquida, desconsiderando pagamentos de dividendos e recompra de ações, conforme demonstrado no item específico "Geração de caixa/Cash Burn".
⁴ Pagamentos de dividendos e Recompra de ações líquidas de desbloqueio de tranche (EVEN3).

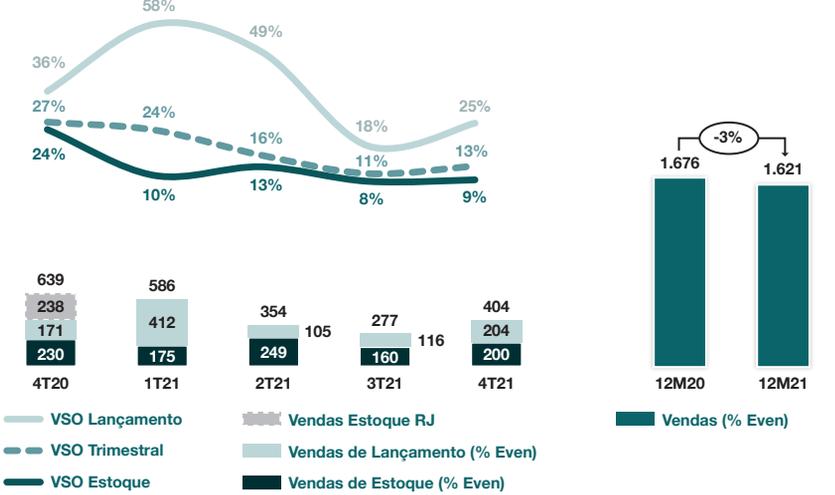
Lançamentos (VGV R\$ Milhões)



VENDAS LÍQUIDAS

No 4º trimestre de 2021, as vendas líquidas totalizaram R\$ 513 milhões (R\$ 404 milhões % Even). A VSO consolidada do trimestre foi de 13%, sendo 25% a VSO de lançamentos.

Vendas Líquidas (VGV R\$ Milhões e % Even)



PRINCIPAIS INDICADORES

Dados Financeiros Consolidados	3T21	4T21	4T20	Var. vs 3T21 (%)	Var. vs 4T20 (%)	2021
Receita Líquida de Vendas e Serviços	526.430	543.549	455.033	3,3%	19,5%	2.275.744
Lucro Bruto	151.330	148.887	157.367	-1,6%	-5,4%	632.042
Margem Bruta Ajustada ¹	30,1%	28,4%	36,0%	-1,6 p.p.	-7,5 p.p.	29,0%
EBITDA ¹	64.974	57.744	140.222	-11,1%	-58,8%	299.818
Margem EBITDA ¹	12,3%	10,6%	30,8%	-1,7 p.p.	-20,2 p.p.	13,2%
Lucro Líquido	51.595	41.760	(89.273)	-19,1%	n/d	231.212
Margem Líq. antes Part. Minoritários	12,1%	12,0%	-18,1%	-0,1 p.p.	n/d	12,6%
Lucro por Ação (ex-tesouraria)	0,2515	0,2045	(0,4310)	-18,7%	n/d	1,1325
ROE Anualizado	11,5%	9,4%	-20,9%	-2,2 p.p.	30,3 p.p.	12,8%
ROE (últimos 12 meses) ³	16,6%	12,9%	12,6%	-3,7 p.p.	0,3 p.p.	12,9%
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	1.912.435	1.948.032	1.683.888	1,9%	15,7%	1.948.032
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	593.345	600.479	549.040	1,2%	9,4%	600.479
Margem dos Resultados a Apropriar	31,0%	30,8%	32,6%	-0,2 p.p.	-1,8 p.p.	30,8%
Dívida Líquida	(762.500)	(628.046)	(835.664)	-17,6%	-24,8%	(628.046)
Dívida Líquida (ex-SFH)	(1.015.859)	(861.985)	(1.157.283)	-15,1%	-25,5%	(861.985)
Patrimônio Líquido	2.575.635	2.592.338	2.481.417	0,6%	4,5%	2.592.338
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	-29,6%	-24,2%	-33,7%	5,4 p.p.	9,4 p.p.	-24,2%
Ativos Totais	5.867.100	5.929.910	5.176.777	1,1%	14,5%	5.929.910
Cash Burn (do período) (ex-dividendo e recompra)	82.156	119.454	(446.955)	45,4%	n/d	(35.653)

Lançamentos	3T21	4T21	4T20	Var. vs 2T21 (%)	Var. vs 3T20 (%)	2021
Empreendimentos Lançados	4	5	3	25,0%	66,7%	18
VGV Potencial dos Lançamentos (100%)	766.764	925.116	532.055	20,7%	73,9%	2.892.774
VGV Potencial dos Lançamentos (% Even)	658.289	808.932	481.772	22,9%	67,9%	2.398.395
Número de Unidades Lançadas	477	1.149	374	140,9%	207,2%	3.651
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	54.833	85.672	46.199	56,2%	85,4%	346.415
Preço Médio de Lançamento ² (R\$/m²)	13.984	10.798	11.517	-22,8%	-6,2%	11.728
Preço Médio Unidade Lançada ² (R\$/unidade)	1.607	805	1.423	-49,9%	-43,4%	850

Vendas Líquidas	3T21	4T21	4T20	Var. vs 2T21 (%)	Var. vs 3T20 (%)	2021
Vendas Contratadas ³ (100%)	328.819	513.318	658.784	56,1%	-22,1%	1.943.088
Vendas Contratadas ³ (% Even)	276.881	404.080	639.199	45,9%	-36,8%	1.621.122
Número de Unidades Vendidas	334	590	988	76,6%	-40,3%	2.410
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	43.897	52.921	113.368	20,6%	-53,3%	302.575
Preço Médio de Venda ² (R\$/m²)	13.393	11.577	8.945	-13,6%	29,4%	11.744
Preço Médio Unidade Vendida (R\$/unidade)	984	870	667	-11,6%	30,5%	806
VSO Consolidada (% Even)	10,8%	13,2%	26,6%	2,4 p.p.	-13,4 p.p.	39,4%
VSO de Lançamento (% Even)	17,7%	25,2%	35,6%	7,5 p.p.	-10,4 p.p.	44,3%

Entregas	3T21	4T21	4T20	Var. vs 2T21 (%)	Var. vs 3T20 (%)	2021
VGV Entregue ⁴ (100%)	183.166	282.023	28.274	54,0%	897,5%	691.318
VGV Entregue ⁴ (% Even)	83.170	282.023	12.180	239,1%	2215,4%	541.814
Número de Empreendimentos Entregues	2	2	1	-	100,0%	6
Número de Unidades Entregues	492	140	77	-71,5%	81,8%	874

Terrenos	3T21	4T21	4T20	Var. vs 2T21 (%)	Var. vs 3T20 (%)	2021
Land Bank (100%)	9.849.294	9.701.032	8.165.897	-1,5%	18,8%	9.701.032
Land Bank (% Even)	6.188.141	5.895.670	5.996.050	-4,7%	-1,7%	5.895.670

¹ Expurgando-se apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento à terrenos e produção), conforme detalhado no item específico "Ebitda".
² Valor desconsiderando os loteamentos.
³ Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas das unidades prontas ou para entrega futura de determinado empreendimento (este valor é líquido da comissão de vendas).
⁴ Valor considerando o preço de venda na época do lançamento.
⁵ Desconsiderando operações descontinuadas.

LANÇAMENTOS

No 4º trimestre de 2021, foram lançados cinco empreendimentos, sendo três em São Paulo, com VGV de R\$ 712 milhões e dois no Rio Grande do Sul, com VGV de R\$ 213 milhões (97 milhões % Even). Somando as duas companhias o VGV total de lançamento foi de R\$ 925 milhões (R\$ 809 milhões % Even). A tabela abaixo consolida as informações para o ano de 2021:

Empreendimento	Região	VGV Total (R\$ mil)	VGV Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unidade	Valor Médio da Unidade (R\$ mil)	Tipologia
1T21		931.701	715.572	181.094	1.548	602	
Fasano Itaim - Hotel	SP	280.000	280.000	14.890	109	2.569	Hotel
Modo Ipiranga	SP	197.440	197.440	24.954	598	330	Econômico
Arcos Itaim	SP	90.285	90.285	5.039	33	2.736	Alto
Go Rio Branco	RS	71.394	31.516	6.634	183	390	Econômico
Grand Park Lindóia - F3	RS	89.599	39.552	12.628	190	472	Econômico
Casa Viva	URB	72.637	19.239	105.957	332	219	Loteamento
Botanique	RS	130.346	57.540	10.992	103	1.265	Alto
2T21		269.194	215.603	24.816	477	564	
Modo Pompéia	SP	171.430	171.430	16.356	428	401	Econômico
Seen Boa Vista	RS	97.764	44.173	8.460	49	1.995	Alto
3T21		766.764	658.932	54.833	477	1.607	
Arbo Alto de Pinheiros	SP	384.287	384.287	27.813	117	3.285	Alto
YBY Ibirapuera Urban Home	SP	200.207	200.207	14.046	298	672	Médio Alto
HillSide	RS	45.119	20.487	4.439	34	1.327	Alto
Arte Country Club	RS	137.151	53.308	8.535	28	4.898	Alto
4T21		925.116	808.932	85.672	1.149	805	
Go Balkon	SP	55.848	55.848	3.983	180	310	Studio
Portugal 587	SP	334.285	334.285	21.142	95	3.519	Alto
Monumento SP - F2	SP	322.164	322.164	42.921	454	710	Médio
Go Carlos Gomes	RS	64.061	29.088	4.098	121	529	Studio/Médio
Go Cidade Baixa	RS	148.758	67.546	13.529	299	498	Studio/Médio
Total 2021		2.892.774	2.398.395	346.415	3.651	792	

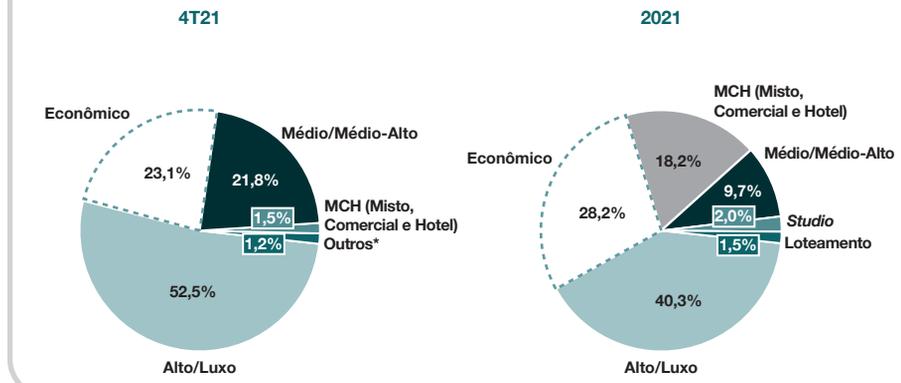
A abertura das vendas líquidas por empresa pode ser verificada na tabela abaixo:

Empresa	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Even (R\$ mil)		Área Útil (m²)		Unidade	
	4T21	2021	4T21	2021	4T21	2021	4T21	2021
Even	320.272	1.401.779	319.869	1.399.710	26.994	110.199	286	1.376
Melnick	193.045	541.309	84.211	221.412	25.927	192.376	304	1.034
Total	513.318	1.943.088	404.080	1.621.122	52.921	302.575	590	2.410

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

Ano de Lançamento	Vendas Total (R\$ mil)		Vendas Even (R\$ mil)		Área Útil (m²)		Unidade	
	4T21	2021	4T21	2021	4T21	2021	4T21	2021
2021	391.889	1.312.171	316.394	1.062.749	33.264	205.513	408	1.725
2020	45.469	272.059	28.224	212.016	4.350	40.222	52	316
2019	36.040	194.866	30.153	173.475	3.282	11.156	18	94
2018	12.525	54.162	9.299	57.637	5.942	27.194	33	86
2017	3.998	46.394	1.703	52.640	1.207	16.368	24	97
Até 2016	23.397	63.436	18.307	62.605	4.876	2.122	55	92
Total	513.318	1.943.088	404.080	1.621.122	52.921	302.575	590	2.410

Por fim, segue a abertura das vendas líquidas por tipologia de produto (% Even):

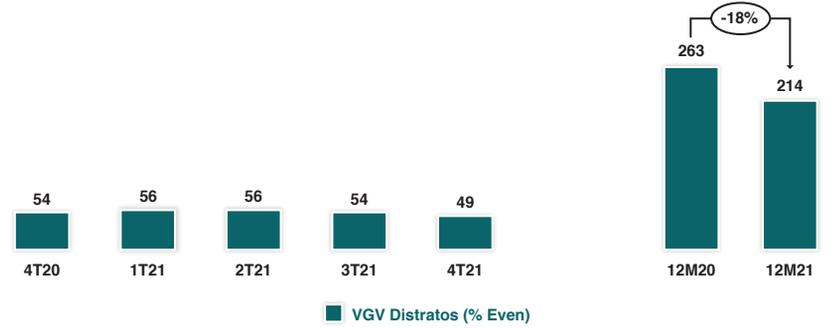


* Loteamento e Studio.

DISTRATOS

No 4º trimestre de 2021, os distratos totalizaram R\$ 67 milhões, sendo R\$ 49 milhões % Even, representando 11% das vendas brutas, conforme demonstrado abaixo:

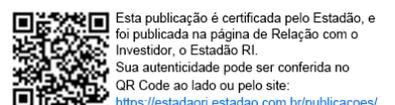
Distratos (VGV R\$ Milhões e % Even)



(% Even)	2020	2021				
(R\$ milhões)	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	12M21
Vendas Brutas	693	643	410	330	453	1.835
Distrato Total	54	56	56	54	49	214
Vendas Líquidas	639	586	354	277	404	1.621
Distratos/Vendas Brutas	7,7%	8,8%	13,6%	16,2%	10,8%	11,7%

VENDAS DE ESTOQUE PRONTO

Conforme gráfico a seguir, vendemos R\$ 38 milhões (% Even) de estoque pronto no 4T21. Importante destacar que o volume de estoque concluído representa apenas 12% do total.



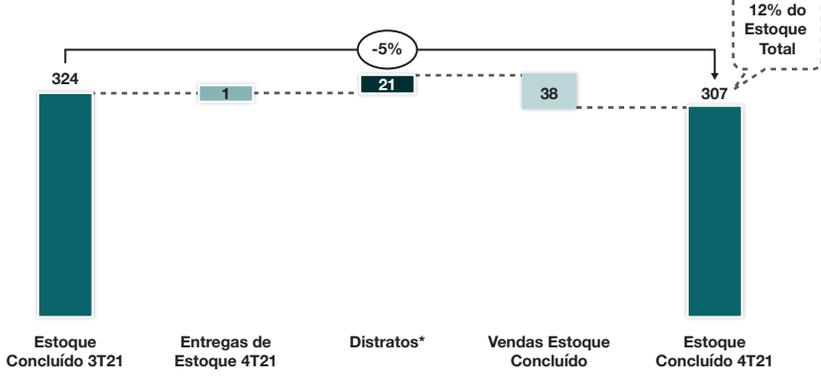


EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas
CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Evolução Estoque Concluído (%)



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

Tipologia	Nº de Lançamentos	Área (m²)		Unidades	VGV Esperado (R\$ mil)		% do Total
		Terreno	Útil		Total	Even	
Alto	12	125.241	343.164	2.482	4.419.896	2.601.804	46%
Médio	17	229.071	348.337	4.690	2.471.500	1.756.535	25%
Loteamento	10	4.455.218	1.704.294	5.910	1.093.170	248.187	11%
Médio Alto	5	14.489	65.782	574	839.982	679.114	9%
Econômico	7	65.005	79.539	1.403	463.622	197.170	5%
Studio	7	6.768	38.048	1.196	412.861	412.861	4%
Total	58	4.895.791	2.579.164	16.255	9.701.032	5.895.670	100%

Já a tabela abaixo fornece a abertura do nosso *land bank* por empresa:

Empresa	Nº de Lançamentos	Áreas (m²)		Unidades	VGV Esperado (R\$ mil)		% do Total
		Terreno	Útil		Total	Even	
Even	24	161.796	477.082	5.170	4.979.020	4.178.474	51%
Melnick	34	4.733.996	2.102.082	11.086	4.722.012	1.717.196	49%
Total	58	4.895.791	2.579.164	16.255	9.701.032	5.895.670	100%

COMPROMISSO POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

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

A posição do estoque de terrenos (% Even) e da dívida líquida de terrenos (lançados e não lançados) considerando os terrenos já adquiridos bem como os adiantamentos efetuados e os compromissos assumidos pela companhia em 31 de dezembro de 2021 encontra-se a seguir:

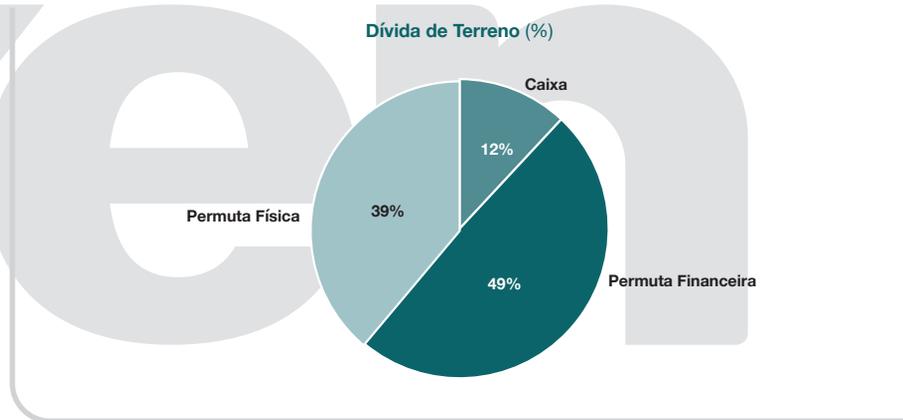
Ano de Conclusão Previsto	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Even (R\$ mil)	% Valor	Unidade	% Unidade	Terrenos Não Lançados	
						On Balance	Off Balance
Unidades já concluídas	489.934	307.432	12%	1.426	29%	-	-
2022	720.680	585.823	22%	1.041	21%	7.689	-
2023	512.655	466.398	18%	918	19%	1.294.717	-
Após 2023	1.550.506	1.293.418	49%	1.574	32%	181.034	-
Total	3.273.776	2.653.071	100%	4.959	100%	-	1.286.385

1 Nota 8 - terrenos não lançados e sem escritura (parcela paga encontra-se refletida contabilmente).
2 Nota 8 - terrenos não lançados com escritura (refletidos contabilmente), líquido de provisão para ajuste de valor de mercado.
3 Nota 9 - terrenos RJ destinados à venda.
4 Nota 26 (b) - terrenos não lançados (não refletidos contabilmente).

Dívida de Terrenos	Terrenos Não Lançados		Terrenos Lançados		Dívida de Terrenos
	On Balance	Off Balance	On Balance	Off Balance	
Total de Dívida de Terrenos	(304.415)	(1.286.385)	(1.530.475)	(3.121.275)	
Caixa	(17.024)	(206.166)	(138.852)	(362.043)	
Permuta Financeira	(164.914)	(291.892)	(1.069.751)	(1.526.557)	
Permuta Física ¹	(122.477)	(788.327)	(321.872)	(1.232.676)	

¹ Nota 26 (b) - terrenos não lançados (não refletidos contabilmente).

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



ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

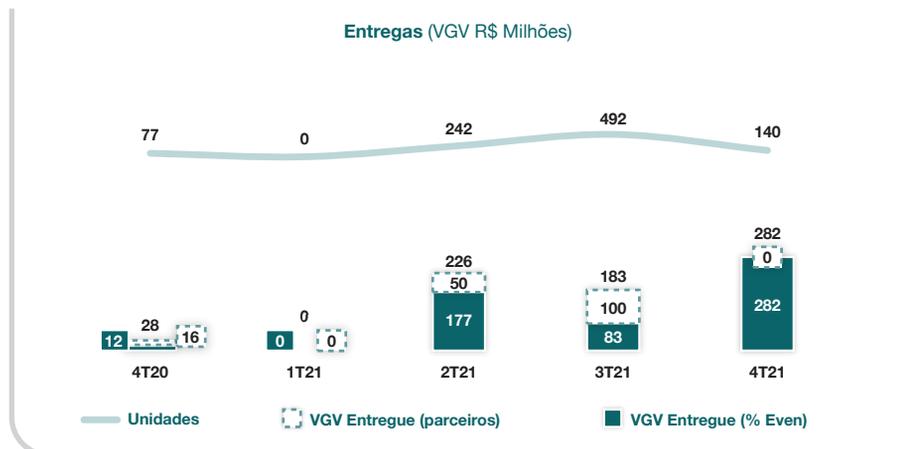
Abaixo seguem algumas informações sobre a capacidade operacional da Even:

	2017	2018	2019	2020	1T21	2T21	3T21	4T21
Canteiro de Obras Ativos	35	28	37	28	31	32	38	37
Empreendimentos Entregues	23	14	14	7	-	2	2	2
Unidades Entregues	4.924	2.853	2.765	1.739	-	242	492	140
VGV Total Unidades Entregues (R\$ milhões) ¹	3.063	867	1.560	747	-	226	183	282
VGV Parte Even Unidades Entregues (R\$ milhões) ¹	2.619	737	1.422	654	-	177	83	282

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

Entrega de empreendimentos

No 4º trimestre de 2021, foram entregues dois projetos em São Paulo, com VGV total de R\$ 282 milhões, somando 140 unidades.



REPASSES E RECEBIMENTO

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

Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no 4º trimestre foi de R\$ 318 milhões.

	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
Unidades em Obra	326.685	596.319	284.831	319.433	274.598
Unidades Performadas (concluídas)	171.825	84.541	70.842	40.781	43.264
Total	498.510	680.861	355.672	360.214	317.862

continua...



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadao.estadao.com.br/publicacoes/>

...continuação

* Considerando apenas distratos de unidades prontas.

ESTOQUE

O estoque encerrou o 4T21 em R\$ 3,3 bilhões em valor potencial de vendas e R\$ 2,7 bilhões % Even, o que representa 20 meses de vendas, considerando o ritmo de vendas líquidas observado nos últimos 12 meses.

Abaixo segue o percentual vendido dos empreendimentos separados pelo ano de previsão de conclusão.	
2022	79% Vendido, 21% Estoque
2023	43% Vendido, 57% Estoque
Após 2023	44% Vendido, 56% Estoque

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

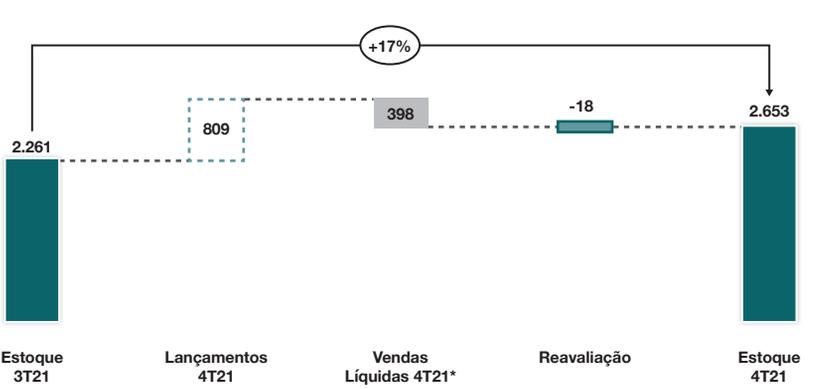
Lançamento	VGV Total (R\$ mil)	VGV Even (R\$ mil)	Projetos	Unidades	% Unidades
2021	1.537.545	1.286.999	15	1.803	36%
2020	667.061	589.087	12	854	17%
2019	496.036	413.306	17	645	13%
2018	132.072	91.854	9	295	6%
2017	111.128	64.955	8	341	7%
2016	83.476	35.836	8	379	8%
2015	82.470	39.115	4	155	3%
Até 2014	163.987	131.920	42	487	10%
Total	3.273.776	2.653.071	113	4.959	100%

E abaixo, o nosso estoque por empresa:

Empresa	VGV Total (R\$ mil)	VGV Even (R\$ mil)	VGV Even Pronto (R\$ mil)	Estoque Pronto		Estoque em Construção	
				Projetos	Unidades	Projetos	Unidades
Even	2.187.081	2.175.350	174.412	42	481	25	2.327
Melnick	1.086.695	477.721	133.020	23	945	23	1.206
Total	3.273.776	2.653.071	307.432	65	1.426	48	3.533

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

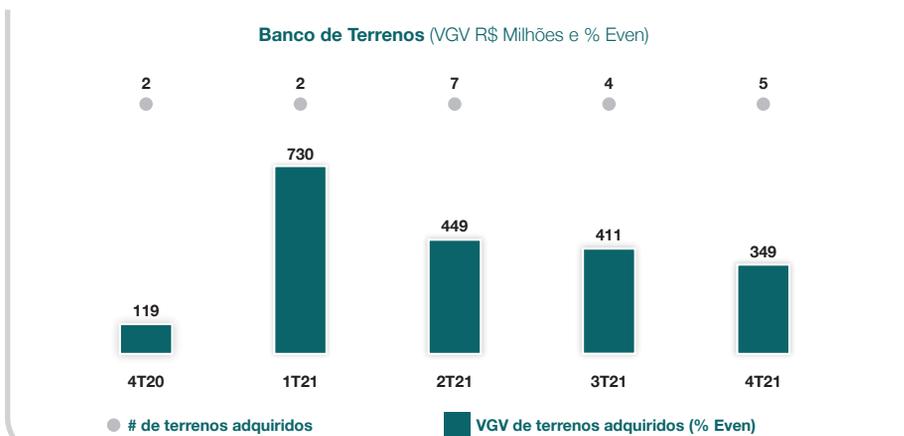
Evolução Trimestral do Estoque (VGV % Even - R\$ Milhões)



* Vendas líquidas não considera vendas de serviços.

TERRENOS (LAND BANK)

No 4º trimestre de 2021 foi adquirido 1 terreno localizado em São Paulo com VGV potencial de R\$ 191 milhões (R\$ 121 milhões % Even) e houve a ampliação de 1 terreno, com incremento no VGV de R\$ 54 milhões. No Rio Grande do Sul foram adquiridos 3 terrenos, com VGV potencial de R\$ 414 milhões (R\$ 174 milhões % Even). O VGV potencial do banco de terrenos totalizou R\$ 9,7 bilhões, sendo R\$ 5,9 bilhões % Even. O gráfico abaixo apresenta a evolução da compra de terrenos dos últimos trimestres:



Com isso, o potencial de VGV do *land bank* em 31 de dezembro de 2021 ficou dividido em 58 diferentes projetos ou fases. Vale enfatizar que as tipologias médio, médio alto e alto representam 80% do *land bank*.



EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas
CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520

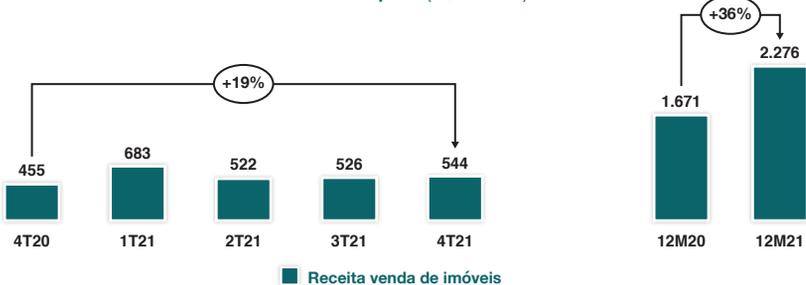


RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

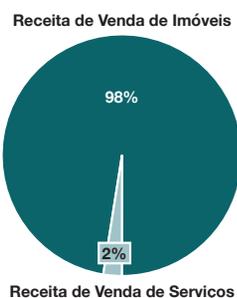
RECEITA

No 4T21, obtivemos Receita líquida de R\$ 544 milhões, 19% de crescimento versus 4T20. Em 2021, totalizou R\$ 2,3 bilhões, crescimento de 36% em relação ao período anterior.

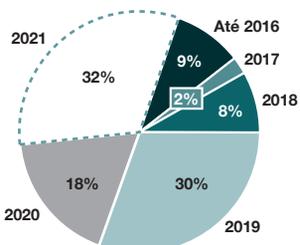
Receita Líquida (R\$ Milhões)



Abertura da Receita Bruta por Tipo de Receita (%)



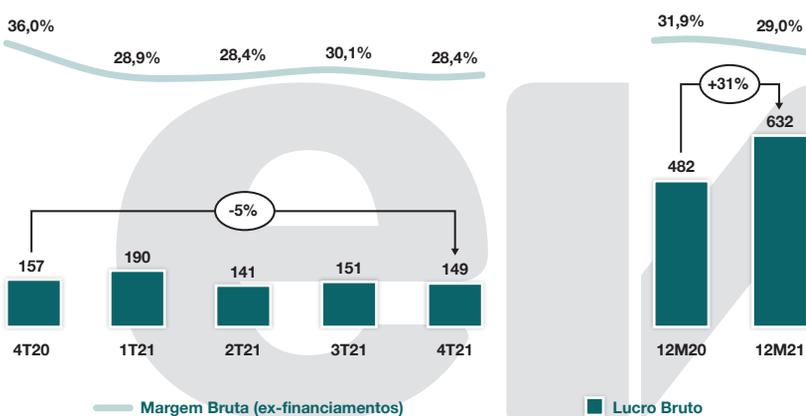
Abertura da Receita Bruta de Venda de Imóveis por Ano de Lançamento (%)



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O Lucro bruto foi de R\$ 149 milhões no 4T21, cuja margem bruta ex-financeiros foi de 28,4%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (CRLs emitidos com lastro de estoque e financiamento à produção).

Lucro e Margem Bruta Ajustada (R\$ Milhões)



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

Referente ao 4T21 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF ¹	Margem Bruta do Estoque ¹
Receita Líquida	543,5	1.948,0	2.944,3
CPV	(394,7)	(1.347,6)	(2.032,9)
Construção e Terreno	(389,0)	(1.347,6)	(1.995,3)
Financiamento à Produção	(5,7)	-	(37,6)
Lucro Bruto	148,9	600,5	911,4
Margem Bruta (%)	27,4%	30,8%	31,0%
Margem Bruta (%) ex-financeiros (produção e corporativo)^(a)	28,4%	30,8%	32,2%

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

^(a) Encargos financeiros apropriados ao custo.

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

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

Ano	Custo a Incorrer 4T21		
	Unidades Vendidas (R\$ milhões)	Unidades em Estoque (R\$ milhões)	Total ¹ (R\$ milhões)
2022	784,9	328,1	1.113,0
2023	445,1	319,4	764,5
2024	116,5	82,1	198,6
2025	1,1	1,4	2,4
Total	1.347,6	730,9	2.078,5

¹ Expurgando custo das unidades não lançadas de empreendimentos faseados de R\$ 182,6 milhões.

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 4T21 as Despesas operacionais totalizaram R\$ 97 milhões, conforme tabela abaixo:

	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	2021
Comerciais	(21.924)	(36.804)	(30.888)	(37.611)	(37.128)	(142.431)
Gerais e Administrativas	(31.108)	(34.537)	(38.029)	(41.140)	(42.283)	(155.991)
Outras Despesas Operacionais	26.711	(16.900)	(17.887)	(15.899)	(18.020)	(68.708)
Despesas Operacionais	(26.321)	(88.242)	(86.805)	(94.650)	(97.431)	(367.130)
% da Receita Líquida	-5,8%	-12,9%	-16,6%	-18,0%	-17,9%	-16,1%

Despesas comerciais:

As Despesas comerciais totalizaram R\$ 37 milhões no 4T21, representando 6,8% da Receita líquida.

Despesas gerais e administrativas:

As Despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 42 milhões no 4T21. As despesas gerais e administrativas representaram 6,9% da Receita Líquida nos 12M21.

Outras receitas/despesas operacionais:

As outras receitas/despesas operacionais apresentaram resultado negativo de R\$ 18 milhões no 4T21.

	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	2021
Acordos Judiciais	29.479	(5.590)	(10.712)	(15.110)	(16.314)	(47.726)
Provisão para Contingências	16.300	(4.414)	(4.059)	2.348	3.284	(2.840)
Outras Receitas (Despesas)	(17.380)	(6.402)	2.744	(2.387)	(2.661)	(8.706)
Provisão de Distrato IFRS 9	(1.688)	(495)	(5.861)	(749)	(2.330)	(9.435)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais	26.711	(16.900)	(17.887)	(15.899)	(18.020)	(68.708)

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

RESULTADO FINANCEIRO

O Resultado financeiro do 4T21 foi positivo em R\$ 26 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

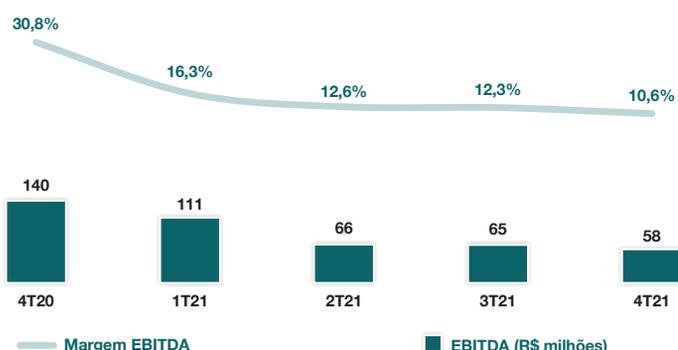
	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	2021
Despesas Financeiras	(17.383)	(15.675)	(16.342)	(18.556)	(14.299)	(64.872)
Juros ¹	(12.972)	(11.430)	(10.764)	(10.906)	(10.161)	(43.261)
Outras Despesas Financeiras	(4.411)	(4.245)	(5.578)	(7.650)	(4.138)	(21.612)
Receitas Financeiras	6.577	17.979	20.452	29.399	34.903	102.731
Juros com Aplicações Financeiras	3.540	5.778	9.995	14.850	18.109	48.731
Juros de Clientes	(2.424)	6.412	6.521	11.514	13.592	38.039
Outras Receitas Financeiras	5.461	5.789	3.935	3.036	3.201	15.960
Despesas Financeiras Líquidas	(10.806)	2.303	4.110	10.843	20.602	37.860
Reclassificação das Despesas						
Apropriadas ao Custo	6.392	7.175	6.918	7.047	5.698	26.839
Resultado Financeiro	(4.414)	9.478	11.028	17.890	26.301	64.698

¹ Contém despesas financeiras de juros apropriadas ao custo.

EBITDA

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA ajustado¹:

EBITDA ajustado¹ (R\$ Milhões e %)



Conciliação EBITDA

	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	127.941	112.250	67.881	73.931	75.786
(-) Resultado Financeiro	4.414	(9.478)	(11.028)	(17.890)	(26.301)
(+) Depreciação e Amortização	1.476	1.507	1.874	1.886	2.562
EBITDA	133.830	104.279	58.727	57.926	52.046
Margem EBITDA (%)	29,4%	15,3%	11,2%	11,0%	9,6%
EBITDA LTM	278.934	339.370	354.919	354.764	272.979
Margem EBITDA LTM (%)	16,7%	17,4%	16,9%	16,2%	12,0%
EBITDA	133.830	104.279	58.727	57.926	52.046
(+) Despesas Apropriadas ao Custo	6.392	7.175	6.918	7.047	5.698
EBITDA Ajustado	140.222	111.455	65.645	64.974	57.744
Margem EBITDA Ajustado (%)	30,8%	16,3%	12,6%	12,3%	10,6%
EBITDA LTM Ajustado	329.027	381.044	390.716	382.296	299.818
Margem EBITDA LTM Ajustado (%)	19,7%	19,6%	18,6%	17,5%	13,2%

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

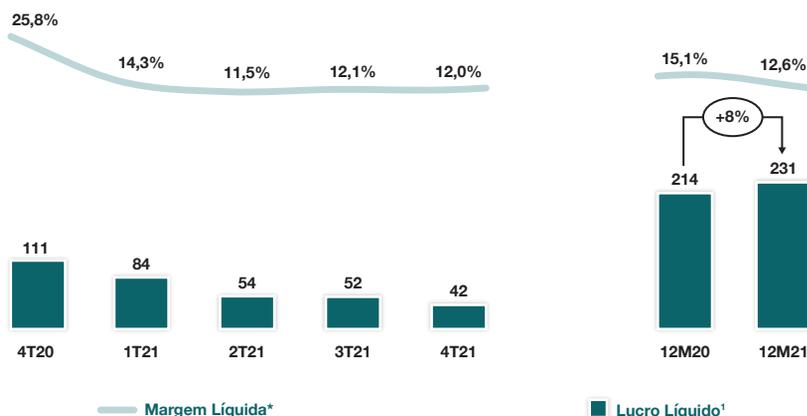
A Companhia entende que o EBITDA Ajustado oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais.

De acordo com as normas contábeis aplicáveis para entidades de incorporação imobiliária, os custos financeiros referentes aos financiamentos à produção são capitalizados nos custos de imóveis vendidos. Dessa forma, o EBITDA que não deveria incluir juros em seu cálculo, acaba por incluir a parcela relativa aos financiamentos à produção. O saldo é apresentado na nota explicativa nº 7 das demonstrações financeiras da Companhia.

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 4º trimestre o Lucro líquido foi de R\$ 42 milhões, com margem líquida de 12,0%^{*}.

Lucro e Margem Líquida* (R\$ Milhões e %)



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

¹ Excluindo resultado de operações descontinuadas no 4T20.

ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de disponibilidades era de R\$ 942 milhões.

Os empréstimos e financiamentos à produção totalizaram R\$ 314 milhões, sendo R\$ 234 milhões de dívida de financiamento à produção (SFH e CRI), que são integralmente garantidas pelos recebíveis ou estoque, e R\$ 80 milhões correspondente a dívidas corporativas.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital e a alavancagem em 31 de dezembro de 2021:

	31/12/2021 (R\$ milhões)	
Produção SFH	(175,9)	56%
Produção CRI	(58,0)	19%
CRI Corporativo	(57,7)	18%
CCB Imobiliária	(21,9)	7%
Dívida Bruta	(313,5)	100%
Caixa	941,6	
Caixa Líquido	628,0	
Patrimônio Líquido	2.592,3	
Caixa Líquido/PL	24,2%	

continua...



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadao.estadao.com.br/publicacoes/>

even

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

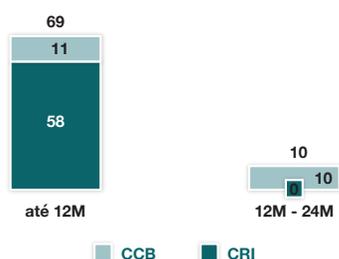
CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Abaixo é possível observar o fluxo de amortização de nossas dívidas corporativas (ex-financejamentos à produção):

Cronograma de Amortização Dívida Corporativa (R\$ Milhões)



GERAÇÃO DE CAIXA/CASH BURN

A queima operacional de caixa do 4T21 foi de R\$ 120 milhões. No acumulado de 2021 a geração operacional de caixa foi de R\$ 36 milhões.

Geração de Caixa	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21	2021
Dívida Líquida Inicial	(388,7)	(835,7)	(1.032,6)	(875,5)	(762,5)	(835,7)
Dívida Líquida Final	(835,7)	(1.032,6)	(875,5)	(762,5)	(628,0)	(628,0)
Geração de Caixa	447,0	196,9	(157,1)	(113,0)	(134,5)	(207,6)
Dividendos	-	-	156,9	-	15,0	171,9
Recompra de Ações ¹	-	29,4	11,1	30,9	-	71,4
Geração de Caixa (ex-dividendos e recompra)	447,0	226,3	10,9	(82,2)	(119,5)	35,7

¹ No 3T21, recompra líquida de ações (EVEN3) de R\$ 24,4 MM.

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o 4T21 com R\$ 272 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores, em sua maior parte, estão em processo de repasse para os bancos (financiamento para o cliente).

O contas a receber pela venda de imóveis até o 4T21 é de R\$ 1,5 bilhão. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que o saldo é reconhecido na medida da evolução da construção.

De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$ 2,8 bilhões (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), possuem o seguinte cronograma de recebimento:

Ano	Durante o Período de Obras (R\$ milhões)	Após o Período de Obras (R\$ milhões)	Contas a Receber Total (R\$ milhões)
2022	485,8	1.138,6	1.624,3
2023	182,6	153,8	336,4
2024	165,5	492,6	658,1
2025	7,1	219,2	226,3
Total	841,0	2.004,1	2.845,1

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

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

ANEXOS

ANEXO 1 - Demonstração de Resultado

Demonstração do Resultado Consolidado (em milhares de reais)	1T21	2T21	3T21	4T21	2021
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	683.377	522.387	526.430	543.549	2.275.744
Custo incorrido das Vendas Realizadas	(493.022)	(380.917)	(375.100)	(394.662)	(1.643.701)
Lucro Bruto	190.356	141.470	151.330	148.887	632.043
<i>Margem Bruta</i>	<i>27,9%</i>	<i>27,1%</i>	<i>28,7%</i>	<i>27,4%</i>	<i>27,8%</i>
<i>Margem Bruta (ex-financejamento)</i>	<i>28,9%</i>	<i>28,4%</i>	<i>30,1%</i>	<i>28,4%</i>	<i>29,0%</i>
Receitas (Despesas) Operacionais	(88.242)	(86.805)	(94.649)	(97.431)	(367.130)
Comerciais	(36.804)	(30.888)	(37.611)	(37.128)	(142.431)
Gerais e Administrativas	(28.763)	(32.126)	(34.830)	(25.885)	(121.575)
Remuneração da Administração	(5.774)	(5.904)	(6.310)	(16.428)	(34.416)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais, Líquidas	(16.900)	(17.887)	(15.899)	(18.020)	(68.708)
Lucro (Prejuízo) Operacional antes das Participações Societárias, do Resultado Financeiro	102.114	54.666	56.681	51.456	264.913
Resultado das Participações Societárias	658	2.187	(640)	(1.971)	236
Resultado Financeiro	9.478	11.028	17.890	26.301	64.698
Despesas Financeiras	(8.500)	(9.424)	(11.509)	(8.601)	(38.033)
Receitas Financeiras	17.979	20.452	29.399	34.902	102.731
Lucro antes do IRPJ e CSLL	112.250	67.881	73.931	75.786	329.847
IRPJ e CSLL	(12.252)	(9.825)	(10.186)	(9.667)	(41.931)
Corrente	(14.096)	(8.869)	(10.045)	(9.631)	(42.640)
Diferido	1.844	(957)	(141)	(37)	709
Lucro Líquido Antes das Operações Descontinuadas	99.998	58.055	63.745	66.119	287.916
Prejuízo Líquido do Exercício das Operações Descontinuadas	(2.539)	1.967	(57)	(1.067)	(1.695)
Lucro Líquido Antes da Participação dos Minoritários	97.460	60.022	63.688	65.052	286.221
Participação de Minoritários	(13.832)	(5.794)	(12.093)	(23.291)	(55.009)
Lucro Líquido do Exercício	83.628	54.228	51.595	41.761	231.212

Demonstração do Resultado Consolidado e Ex-Melnick (em milhares de reais)

Demonstração de Resultado	2021	4T21	2021	4T21
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	2.275.744	543.549	1.503.925	306.912
Custo incorrido das Vendas Realizadas	(1.643.701)	(394.662)	(1.056.906)	(211.802)
Lucro Bruto	632.043	148.887	447.019	95.110
<i>Margem Bruta</i>	<i>27,8%</i>	<i>27,4%</i>	<i>29,7%</i>	<i>31,0%</i>
Receitas (Despesas) Operacionais	(367.130)	(97.431)	(243.034)	(63.778)
Comerciais	(142.431)	(37.128)	(84.438)	(17.990)
Gerais e Administrativas	(155.991)	(42.283)	(108.170)	(28.298)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais, Líquidas	(68.708)	(18.020)	(50.426)	(17.490)
Lucro (Prejuízo) Operacional antes das Participações Societárias, do Resultado Financeiro	264.913	51.456	203.985	31.332
Resultado das Participações Societárias	236	(1.971)	236	(1.971)
Resultado Financeiro	64.698	26.301	25.687	10.719
Despesas Financeiras	(38.033)	(8.601)	(34.054)	(6.118)
Receitas Financeiras	102.731	34.902	59.741	16.837
Lucro antes do IRPJ e CSLL	329.847	75.786	229.908	40.080
IRPJ e CSLL	(41.931)	(9.667)	(28.351)	(5.683)
Lucro Líquido Antes das Operações Descontinuadas	287.916	66.119	201.557	34.397
Prejuízo Líquido do Exercício das Operações Descontinuadas	(1.695)	(1.067)	(1.695)	(1.067)
Lucro Líquido Antes da Participação dos Minoritários	286.221	65.052	199.862	33.330
Participação de Minoritários	(55.009)	(23.291)	(6.311)	(8.043)
Lucro Líquido do Exercício	231.212	41.761	193.551	25.287
<i>Margem Líquida</i>	<i>10,2%</i>	<i>7,7%</i>	<i>12,9%</i>	<i>8,2%</i>
<i>Margem Líquida (sem minoritários)</i>	<i>12,6%</i>	<i>12,0%</i>	<i>13,3%</i>	<i>10,9%</i>

ANEXO 2 - Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (em milhares de reais)	4T20	1T21	2T21	3T21	4T21
	31/12/2020	31/03/2021	30/06/2021	30/09/2021	31/12/2021
Ativo					
Disponibilidades	1.280.204	1.449.159	1.291.404	1.110.845	939.134
Caixa Vinculado	8.700	5.293	3.994	3.024	2.444
Contas a Receber	664.616	732.277	757.301	785.065	1.105.214
Imóveis a Comercializar	1.724.136	2.122.359	2.199.132	2.507.974	2.154.127
Demais Contas a Receber	120.717	145.018	127.981	146.356	142.973
Ativo Circulante	3.798.373	4.454.106	4.379.812	4.553.264	4.343.892
Ativos Destinados a Venda	181.034	181.034	181.034	181.034	181.034
Ativo Não Circulante Destinado a Venda	181.034	181.034	181.034	181.034	181.034
Contas a Receber	636.414	584.506	583.470	673.909	476.475
Imóveis a Comercializar	381.357	262.747	265.745	267.181	742.471
Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital	12.279	11.454	15.128	7.847	6.784
Transações com Partes Relacionadas	99.281	106.979	111.713	104.740	99.599
Demais Contas a Receber	29.102	30.410	30.716	29.780	28.341
Investimentos	26.750	24.594	27.817	32.151	29.731
Imobilizado	11.918	13.567	13.962	16.807	21.288
Intangível	269	196	132	387	295
Ativo Não Circulante	1.197.370	1.034.453	1.048.683	1.132.802	1.404.984
Total do Ativo	5.176.777	5.669.593	5.609.529	5.867.100	5.929.910
Passivo e Patrimônio Líquido					
Fornecedores	40.947	78.365	57.353	66.369	60.333
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	363.045	319.289	373.324	624.072	629.068
Contas a Pagar por Aquisição Sociedade Controladas	-	65.506	146.295	115.777	101.724
Empréstimos e Financiamentos	142.878	123.940	131.832	102.631	106.019
Impostos e Contribuições a Recolher	45.294	40.160	33.859	33.961	-
Adiantamentos de Clientes	810.190	896.077	939.441	1.014.960	1.086.245
Dividendos Propostos	4.224	4.224	-	-	-
Provisões	129.371	133.906	113.183	117.359	106.388
Demais Contas a Pagar	114.720	169.893	170.481	196.605	225.666
Passivo Circulante	1.650.669	1.831.360	1.965.768	2.271.734	2.315.443
Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis	575.679	604.302	592.848	555.864	609.749
Contas a pagar por Aquisição Sociedade Controladas	-	172.931	71.207	71.207	50.000
Provisões	136.402	137.610	131.872	122.651	124.700
Empréstimos e Financiamentos	310.362	298.058	288.039	248.738	207.514
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	22.248	20.388	21.337	21.271	21.865
Demais Contas a Pagar	-	-	-	-	8.301
Passivo Exigível a Longo Prazo	1.044.691	1.233.289	1.105.303	1.019.731	1.022.129
Capital Social Atribuído aos Acionistas da Controladora	1.657.409	1.657.409	1.657.409	1.657.409	1.657.409
Ações em Tesouraria	(31.522)	(31.522)	(30.162)	(55.889)	(55.889)
Plano de Opção de Ações	-	-	28.822	33.810	38.798
Reserva de Lucros	120.071	202.403	103.359	155.232	180.488
Patrimônio Líquido	1.745.958	1.828.290	1.759.428	1.790.562	1.820.806
Participação dos Não Controladores	735.459	776.654	779.030	785.073	771.532
Passivo e Patrimônio Total	2.481.417	2.604.944	2.538.458	2.575.635	2.592.338
Balanço Patrimonial Consolidado e Ex-Melnick (em milhares de reais)	5.176.777	5.669.593	5.609.529	5.867.100	5.929.910

Ativo	Consolidado	31/12/2021	Ex-Melnick
Disponibilidades	939.134	538.441	
Caixa Vinculado	2.444	2.444	
Contas a Receber	1.105.214	653.709	
Imóveis a Comercializar	2.154.127	1.347.474	
Demais Contas a Receber	142.973	112.215	
Ativo Circulante	4.343.892	2.654.283	
Ativos Destinados a Venda	181.034	181.034	
Ativo Não Circulante Destinado a Venda	181.034	181.034	
Contas a Receber	476.475	302.662	
Imóveis a Comercializar	742.471	682.395	
Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital	6.784	4.631	
Transações com Partes Relacionadas	99.599	99.402	
Demais Contas a Receber	28.341	21.292	
Investimentos	29.731	25.147	
Imobilizado	21.288	7.517	
Intangível	295	137	
Ativo Não Circulante	1.404.984	1.143.183	
Total do Ativo	5.929.910	3.978.500	
Passivo e Patrimônio Líquido			
Fornecedores	60.333	34.957	
Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis	629.068	578.377	
Contas a Pagar por Aquisição Sociedade Controladas	1		



EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas
CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

	Controladora		Consolidado		Data da	Terreno	Localização	Compra	Áreas (m²)		Unidades	VGV Esperado	
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020					Terreno	Útil		Total	Even
Variações no Patrimônio não afetam Caixa													
Aquisições de Ações em Tesouraria	-	-	-	-		Terreno XI	São Paulo	jan-19	1.990	12.180	194	135.432	135.432
Concessões de Ações - ILP	38.798	4.533	38.798	4.533		Terreno XII	São Paulo	dez-19	4.897	25.656	272	328.044	328.044
Variações na Participação dos Não Controladores:													
Ganho na Perda de Participação Societária em Controlada (OPA)	-	123.535	-	123.535		Terreno XIII	São Paulo	dez-19	1.217	6.377	225	69.554	69.554
Perda na Variação de Participação em Operações com Parte Relacionada	-	-	-	-		Terreno XIV	São Paulo	jun-20	1.404	8.146	312	101.464	101.464
Custo na Baixa de Participação Alienada a Parte Relacionada	-	(34.676)	-	(34.676)		Terreno XV	São Paulo	jul-20	791	4.380	62	55.306	55.306
Caixa Gerado pelas (Aplicado nas) Operações	(191.708)	(2.588)	28.382	1.174.689		Terreno XVI	São Paulo	jul-20	14.121	79.853	506	737.759	737.759
Juros Pagos	(12.337)	(72.247)	(18.359)	(99.985)		Terreno XVII	São Paulo	ago-20	3.373	16.157	134	195.121	195.121
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-	-	(49.698)	(34.303)		Terreno XVIII	São Paulo	ago-20	513	2.458	241	17.125	17.125
Caixa Líquido (Aplicado nas) Gerado pelas Atividades Operacionais	(204.045)	(74.835)	(39.675)	1.040.401		Terreno XIX	São Paulo	jan-21	17.677	66.091	185	1.388.903	694.451
Fluxo de Caixa Operacional das Atividades Não Operacionais						Terreno XX	São Paulo	mai-21	5.313	30.241	293	257.511	257.511
Resultado de Investimentos Descontinuados	(429)	(127.522)	(1.695)	(199.782)		Terreno XXI	São Paulo	mai-21	455	2.587	88	18.306	18.306
Caixa Líquido Gerado pelas Atividades Operacionais	(429)	(127.522)	(1.695)	(199.782)		Terreno XXII	São Paulo	ago-21	6.724	20.954	101	320.596	320.596
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento						Terreno XXIII	São Paulo	dez-21	2.340	11.317	68	175.804	106.067
Aplicações Financeiras	(214.877)	138.531	74.870	(455.602)		Terreno XXIV	São Paulo	dez-21	397	1.920	74	15.675	15.675
Aquisição (Baixas) de Bens do Ativo Imobilizado e Intangível	(243)	(5.412)	(9.396)	(3.823)		24 Terrenos ou Fases							
Aumento dos Investimentos	150.498	344.200	(7.026)	(2.562)					161.796	477.082	5.170	4.979.020	4.178.474
Lucros Recebidos	388.634	296.562	4.281	2.288		ANEXO 6 - Evolução da Comercialização e Evolução Financeira do Custo*							
Aumento (Redução) de Adiantamento para Futuro Aumento de Capital em Sociedades Investidas	63.230	299.227	5.495	(8.011)		O quadro abaixo apresenta a posição da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos em 31/12/2021:							
Caixa Líquido Gerado pelas (Aplicado nas) Atividades de Investimento	387.242	1.073.108	68.224	(467.710)		Grupo	Div	Empreendimento	Estado	Lançamento	Ano	% Vendido	POC
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento						Even	2410	Portugal 587	São Paulo	4T21	2021	34,90%	37%
De Terceiros:						Even	3810	Yby Ibirapuera	São Paulo	3T21	2021	29,46%	42%
Ingresso de Novos Empréstimos e Financiamentos	-	-	235.824	256.926		Even	4260	Arbo Alto de Pinheiros	São Paulo	3T21	2021	38,92%	48%
Pagamento de Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	(217.593)	(711.466)	(378.637)	(1.177.512)		Even	4180	Modo Pompeia	São Paulo	2T21	2021	79,64%	36%
Caixa Restrito	2.381	232.373	6.256	234.082		Even	4350	Modo Ipiranga	São Paulo	1T21	2021	50,75%	38%
Caixa Líquido (Aplicado nas) Gerado pelas Atividades de Financiamento	(215.212)	(479.093)	(136.557)	(686.504)		Even	3520	Arcos Itaim	São Paulo	1T21	2021	61,11%	68%
De Acionistas/Partes Relacionadas:						Even	3920	Platô Perdizes	São Paulo	4T20	2020	42,49%	48%
Ingresso (Pagamento) de Partes Relacionadas, Líquido	(5.535)	(105.699)	7.034	(14.056)		Even	2370	Balkon Campo Belo	São Paulo	4T20	2020	67,14%	43%
Dividendos Pagos	(171.777)	(30.000)	(171.777)	(29.263)		Even	3350	Clári Pinheiros	São Paulo	3T20	2020	49,05%	61%
Aquisições de Ações em Tesouraria	(24.367)	(27.246)	(24.367)	(27.246)		Even	4320	Open Marajoara	São Paulo	3T20	2020	38,32%	68%
Concessões de Ações - ILP	-	-	-	-		Even	4470	Modo Saúde	São Paulo	3T20	2020	47,47%	64%
Movimentos de Acionistas Não Controladores	-	-	(18.936)	487.967		Even	4270	VM 303	São Paulo	4T19	2019	65,55%	84%
Caixa Líquido (Aplicado nas) Gerado pelas Atividades de Financiamento	(416.891)	(642.038)	(344.603)	(269.102)		Even	3140	Stella Campo Belo	São Paulo	4T19	2019	69,82%	85%
(Redução) Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	(234.123)	228.713	(317.749)	103.807		Even	3950	Lume Alto da Boa Vista	São Paulo	3T19	2019	68,29%	83%
Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa						Even	4460	Misce Vila Madalena	São Paulo	2T19	2019	72,11%	90%
No início do Exercício	247.710	18.997	357.622	253.815		Even	3630	Fasano Itaim	São Paulo	1T19/1T21	2019/2021	96,51%	81%
No final do Exercício	13.587	247.710	39.873	357.622		Even	4170	Facto Paulista	São Paulo	4T18	2018	84,02%	99%
(Redução) Aumento Líquido de Caixa e Equivalentes de Caixa	(234.123)	228.713	(317.749)	103.807		Even	3540	Vista Alto da Lapa	São Paulo	4T18	2018	86,32%	100%
						Even	4090	Rios Miguel Yunes	São Paulo	4T17	2017	92,91%	100%
						Even	1630	Monumento SP	São Paulo	1T17	2017	45,74%	56%
						Even	2120	Mirada Tatuapé	São Paulo	4T16	2016	97,32%	100%
						Even	3060	Clube Jaçanã	São Paulo	2T15	2015	97,80%	100%
						Even	1910	Hotel Ibis	São Paulo	4T14	2014	34,50%	100%
						Even	2960	Haddock Offices	São Paulo	4T12	2012	94,85%	100%
						Even	1270	Spot Office Moema	São Paulo	4T11	2011	97,55%	100%
						Even	2590	Airport Offices	São Paulo	1T11	2011	93,15%	100%

ANEXO 4 - NAV

ANEXO 5 - Land Bank

A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 31 de dezembro de 2021, excluindo Melnick:

Terreno	Localização	Data da Compra	Áreas (m²)		VGV Esperado	
			Terreno	Útil	Total	Even
Terreno I	Minas Gerais	mai-07	9.511	20.094	16.731	16.731
Terreno II	Rio de Janeiro	mai-10	8.410	15.711	72.360	72.360
Terreno III	Rio de Janeiro	jun-11	8.410	15.711	72.360	72.360
Terreno IV	Rio de Janeiro	jul-12	7.062	18.027	108.162	108.162
Terreno V	São Paulo	jun-13	4.861	10.461	146.556	146.556
Terreno VI	São Paulo	jan-13	6.229	7.660	66.190	66.190
Terreno VII	São Paulo	jan-13	26.531	32.628	281.937	281.937
Terreno VIII	Rio de Janeiro	mar-14	14.375	18.413	420	36.358
Terreno IX	São Paulo	set-16	10.000	27.008	172.608	172.608
Terreno X	São Paulo	mar-17	5.193	23.052	152.802	152.802

ANEXO 6 - Evolução da Comercialização e Evolução Financeira do Custo*

O quadro abaixo apresenta a posição da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos em 31/12/2021:

Grupo	Div	Empreendimento	Estado	Lançamento	Ano	% Vendido	POC
Even	2410	Portugal 587	São Paulo	4T21	2021	34,90%	37%
Even	3810	Yby Ibirapuera	São Paulo	3T21	2021	29,46%	42%
Even	4260	Arbo Alto de Pinheiros	São Paulo	3T21	2021	38,92%	48%
Even	4180	Modo Pompeia	São Paulo	2T21	2021	79,64%	36%
Even	4350	Modo Ipiranga	São Paulo	1T21	2021	50,75%	38%
Even	3520	Arcos Itaim	São Paulo	1T21	2021	61,11%	68%
Even	3920	Platô Perdizes	São Paulo	4T20	2020	42,49%	48%
Even	2370	Balkon Campo Belo	São Paulo	4T20	2020	67,14%	43%
Even	3350	Clári Pinheiros	São Paulo	3T20	2020	49,05%	61%
Even	4320	Open Marajoara	São Paulo	3T20	2020	38,32%	68%
Even	4470	Modo Saúde	São Paulo	3T20	2020	47,47%	64%
Even	4270	VM 303	São Paulo	4T19	2019	65,55%	84%
Even	3140	Stella Campo Belo	São Paulo	4T19	2019	69,82%	85%
Even	3950	Lume Alto da Boa Vista	São Paulo	3T19	2019	68,29%	83%
Even	4460	Misce Vila Madalena	São Paulo	2T19	2019	72,11%	90%
Even	3630	Fasano Itaim	São Paulo	1T19/1T21	2019/2021	96,51%	81%
Even	4170	Facto Paulista	São Paulo	4T18	2018	84,02%	99%
Even	3540	Vista Alto da Lapa	São Paulo	4T18	2018	86,32%	100%
Even	4090	Rios Miguel Yunes	São Paulo	4T17	2017	92,91%	100%
Even	1630	Monumento SP	São Paulo	1T17	2017	45,74%	56%
Even	2120	Mirada Tatuapé	São Paulo	4T16	2016	97,32%	100%
Even	3060	Clube Jaçanã	São Paulo	2T15	2015	97,80%	100%
Even	1910	Hotel Ibis	São Paulo	4T14	2014	34,50%	100%
Even	2960	Haddock Offices	São Paulo	4T12	2012	94,85%	100%
Even	1270	Spot Office Moema	São Paulo	4T11	2011	97,55%	100%
Even	2590	Airport Offices	São Paulo	1T11	2011	93,15%	100%

* Retiramos do quadro os empreendimentos com POC à 100% e % vendas maiores que 98%.

AVISO LEGAL

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

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

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

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DEZEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais - R\$)

Ativos	Nota	Controladora		Consolidado		Passivos e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020			2021	2020		
Circulantes											
Caixa e equivalentes de caixa	4	13.587	247.710	39.873	357.622	Forneceedores		3.794	5.176	60.333	40.947
Títulos e valores mobiliários	5	296.951	66.097	899.261	922.582	Contas a pagar por aquisição de imóveis	12	-	-	629.068	363.045
Caixa restrito	6	2.442	4.823	2.444	8.700	Contas a pagar por aquisição sociedade controladas	11	-	-	101.724	-
Contas a receber	7.a	1.303	6.900	1.105.214	664.616	Empréstimos e financiamentos	13.a	70.131	84.299	106.019	142.878
Imóveis a comercializar	8	15.286	13.408	2.154.127	1.724.136	Adiantamentos de clientes	14	2.500	49.833	1.086.245	810.190
Demais contas a receber		47.156	12.960	142.973	120.717	Provisão para perdas em sociedades controladas	10	61.085	58.677	-	-
		376.725	351.898	4.343.892	3.798.373	Dividendos propostos		-	3.487	-	4.224
						Provisões	15	23.464	51.657	106.388	129.371
Ativos não circulantes destinados à venda											

even

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520



DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DEZEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020
Operações					
Receita	19	23.844	26.025	2.275.744	1.671.020
Custo incorrido das vendas realizadas	20.a	(26.230)	(21.107)	(1.643.701)	(1.188.582)
Lucro (Prejuízo) bruto		(2.386)	4.918	632.043	482.438
Despesas operacionais					
Comerciais	20.b	(3.033)	(3.390)	(142.431)	(118.807)
Gerais e administrativas	20.b	(79.153)	(76.856)	(121.575)	(103.804)
Remuneração da administração	20.b	(24.871)	(16.267)	(34.416)	(16.267)
Provisões	15.e	(16.952)	9.976	(60.001)	12.205
Outras despesas operacionais, líquidas		(4.795)	2.910	(8.707)	11.965
		(128.804)	(83.627)	(367.130)	(214.708)
Lucro (Prejuízo) operacional		(131.190)	(78.709)	264.913	267.730
Resultado das participações societárias					
Equivalência patrimonial	10.a	354.438	246.556	236	4.331
		354.438	246.556	236	4.331
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	22	(19.714)	(45.106)	(38.033)	(52.297)
Receitas financeiras	22	28.107	19.465	102.731	66.206
		8.393	(25.641)	64.698	13.909
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		231.641	142.206	329.847	285.970
Imposto de renda e contribuição social					
Imposto de renda e contribuição social - correntes	24	-	-	(42.640)	(36.264)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	16	-	-	709	3.425
Lucro líquido das operações continuadas		231.641	142.206	287.916	253.131
Operações descontinuadas					
Resultado descontinuado	23	(429)	(127.522)	(1.695)	(199.782)
Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas		(429)	(127.522)	(1.695)	(199.782)
Lucro dos exercícios		231.212	14.684	286.221	53.349
Lucro dos exercícios atribuível a					
Acionistas				231.212	14.684
Participação dos não controladores				55.009	38.665
				286.221	53.349
Lucro por ação atribuível aos acionistas da companhia durante os exercícios - R\$					
Lucro básico por ação	18.a	1,123	0,071	1,123	0,071
Lucro diluído por ação	18.b	1,123	0,071	1,123	0,071

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

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DEZEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Lucro líquido dos exercícios	231.212	14.684	286.221	53.349
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente dos exercícios	231.212	14.684	286.221	53.349
Resultado abrangente dos exercícios atribuível a				
Acionistas			231.212	14.684
Participação dos não controladores			55.009	38.665
			286.221	53.349
As notas explicativas da administração são parte integrante das demonstrações financeiras.				
DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DEZEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais - R\$)				
	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receita				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	27.533	29.943	2.350.295	1.763.195
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo	(26.230)	(21.107)	(1.645.396)	(1.388.364)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(51.659)	(139.077)	(259.108)	(108.138)
	(77.889)	(160.184)	(1.904.504)	(1.496.502)
Valor (Consumido) adicionado bruto	(50.356)	(130.241)	445.791	266.693
Retenções				
Depreciações e amortizações	(3.635)	(7.386)	(8.345)	(8.360)
	(3.635)	(7.386)	(8.345)	(8.360)
Valor (Consumido) adicionado produzido pela companhia	(53.991)	(137.627)	437.446	258.333
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	354.438	246.556	236	4.331
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	28.107	19.465	102.731	66.206
	382.545	266.021	102.967	70.537
Valor adicionado total a distribuir	328.554	128.394	540.413	328.870
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários	(61.111)	(54.177)	(82.992)	(78.083)
Benefícios	(6.243)	(5.620)	(8.688)	(14.146)
FGTS	(3.198)	(2.334)	(4.228)	(3.156)
Impostos, taxas e contribuições	(6.310)	(5.809)	(119.100)	(126.907)
Juros	(12.438)	(31.598)	(16.422)	(32.944)
Aluguéis	(766)	(665)	(1.150)	(931)
Outras	(7.276)	(13.508)	(21.611)	(19.353)
Dividendos	(54.913)	(3.487)	(54.913)	(3.487)
Lucros retidos dos exercícios	(176.299)	(11.197)	(176.299)	(11.197)
Participação dos não controladores	-	-	(55.009)	(38.665)
	(328.554)	(128.394)	(540.413)	(328.870)

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

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DEZEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais)

Nota	Atribuível aos acionistas da controladora											
	Ações restritas e em tesouraria			Reservas de lucros				Dividendos adicionais propostos		Participação dos não controladores		Total do patrimônio líquido
	Capital social	Ações restritas concedidas	Ações em tesouraria	Custos de transação	Plano de opção de ações	Legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados	Total			
Saldos em 31 de dezembro de 2019	1.641.467	(287)	(35.768)	(15.775)	31.717	5.960	41.302	-	-	1.668.614	208.827	1.877.442
Ações em tesouraria:												
Concessão de ações - desbloqueio ILP	17.a	-	-	2.035	-	-	-	-	-	2.035	-	2.035
Aquisições de ações em tesouraria	17.a	-	-	(24.748)	-	-	-	-	-	(24.748)	-	(24.748)
Cancelamento de ações restritas	17.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	17.a	-	-	-	-	-	-	(19.222)	-	(19.222)	(21.507)	(40.729)
Ajuste de avaliação patrimonial	17.a	-	-	-	-	-	-	142.757	-	142.757	477.743	620.500
Operações com não controladores:												
Reorganização societária	17.a	-	-	-	-	-	-	(34.676)	-	(34.676)	74.063	39.387
Redução de capital	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(42.332)	(42.332)
Destinação de lucros:												
Lucro líquido do exercício	17.c	-	-	-	-	-	-	14.684	-	14.684	38.665	53.349
Constituição da reserva legal	17.c	-	-	-	-	734	-	(734)	-	-	-	-
Dividendos mínimo estatutário	17.d	-	-	-	-	-	-	(3.487)	-	(3.487)	-	(3.487)
Dividendos adicionais propostos	17.d	-	-	-	-	-	-	(113.378)	113.378	-	-	-
Reversão da reserva de lucros	17.c	-	-	-	-	-	(14.056)	14.056	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2020	1.657.409	(287)	(31.235)	-	-	6.694	-	-	113.378	1.745.958	735.459	2.481.417
Ações em tesouraria:												
Concessão de ações - desbloqueio ILP	17.b	-	(268)	268	-	-	-	-	-	-	-	-
Apropriação do plano ILP	20.b	-	-	-	-	18.372	-	-	-	18.372	-	18.372
Reclassificação plano ILP	17.b	-	-	-	-	20.426	-	-	-	20.426	-	20.426
Aquisições de ações próprias em tesouraria	17.a	-	-	(24.367)	-	-	-	-	-	(24.367)	-	(24.367)
Operações com não controladores:												
Ajuste de avaliação patrimonial		-	-	-	-	-	-	(2.419)	-	(2,419)	-	(2,419)
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18.936)	(18,936)
Destinação de lucros:												
Lucro líquido do exercício	17.d	-	-	-	-	-	-	231.212	-	231.212	55.009	286.221
Constituição da reserva legal	17.c	-	-	-	-	11.561	-	(11,561)	-	-	-	-
Dividendos distribuídos do exercício de 2021	17.d	-	-	-	-	-	-	(54,999)	-	(54,999)	-	(54,999)
Dividendos adicionais distribuídos de 2020	17.d	-	-	-	-	-	-	-	(113,378)	(113,378)	-	(113,378)
Constituição da reserva de lucros		-	-	-	-	-	162,233	(162,233)	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021	1.657.409	(555)	(55.334)	-	38.798	18.255	162.233	-	113.378	1.820.806	771.532	2.592.338

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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DEZEMBRO DE 2020 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Fluxo de caixa das atividades operacionais:								
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	231.641	142.206	329.847	285.970				
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:								
Equivalência patrimonial	(354.438)	(246.556)	(236)	(4.331)				
Depreciações e amortizações	3.635	7.386	8.345	8.360				
Provisões	(40.178)	(70.724)	(36.811)	(54.473)				
Juros provisionados	12.648	40.841	21.465	118.696				
Juros apropriados em aplicações financeiras	(15.977)	(9.550)	(51.549)	(23.259)				
Valor de mercado SWAP	-	(661)	-	(661)				
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:								
Contas a receber	11.305	7.775	(280.659)	(57.214)				
Imóveis a comercializar	(1.878)	(2.339)	(791.105)	207.790				
Demais contas a receber	(31.070)	(8.640)	(21.495)	(9.524)				
Fornecedores	(1.382)	(6.894)	19.386	(45.710)				
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	300.093	179.248				
Contas a pagar por aquisição sociedade controladas	-	-	151.724	-				
Adiantamentos de clientes	(47.333)	49.833	276.055	515.070				
Demais passivos	2.521	1.343	64.524	(38.665)				
Concessões de ações - ILP	38.798	4.533	38.798	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								

...continuação

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

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DEZEMBRO DE 2020**
(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 por sociedades controladas e coligadas da Companhia, 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 a estrutura e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e as atividades do segmento sul estão centralizadas na sociedade controlada Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A., a qual também possui suas ações comercializadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo - Brasil Bolsa Balcão - B3 - sob a sigla MELK3 e possui estrutura administrativa e de governança independente, que compartilha sua estrutura e os custos corporativos, gerenciais e operacionais com suas controladas.

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 22 de março de 2022.

1.1. Impactos da COVID 19 nas operações

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

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

1.2. 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 e efetuou a revisão do valor recuperável dos ativos remanescentes desse segmento, representados, substancialmente, por fases ainda não lançadas e construídas de 2 empreendimentos imobiliários, tendo efetuado avaliação do seu valor recuperável em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 e constituído provisão para ajuste ao valor recuperável, conforme demonstrado na Nota 8.

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 políticas 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 incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão. 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 10 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 incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), conforme e especificamente 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), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

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. Para fins das práticas contábeis adotadas no Brasil, o patrimônio líquido das demonstrações financeiras individuais não pode apresentar divergência em relação ao patrimônio líquido dos controladores constante nas demonstrações financeiras consolidadas, motivo pelo qual a capitalização dos juros incorridos pela controladora cujos recursos foram aplicados nos empreendimentos de suas controladas é também refletida nas demonstrações financeiras individuais.

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 longo prazo. 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 políticas 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 (Nota 10). 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 na conta transitória de "Lucros (prejuízos) acumulados", no patrimônio líquido. Os ganhos ou as perdas sobre alienações para participações não controladoras também são registrados nessa rubrica do 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 desreconhecidos quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos e o Grupo tenha transferido substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade. No reconhecimento inicial, o Grupo mensura um ativo financeiro ao valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro mensurado ao custo amortizado, dos custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os custos de transação de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são registrados como despesas no resultado.

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 cada contrato seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo desse contrato 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 para 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 com previsão de lançamentos dos respectivos empreendimentos em até um ano são classificados no ativo circulante e os demais no não circulante.

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 e 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 a data do balanço.

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 em 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 quando a margem acumulada apresenta-se negativa 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) 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.

b) 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 do Grupo. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas do Grupo.

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



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadario.estadao.com.br/publicacoes/>

continua...

...continuação

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

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520

**NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DEZEMBRO DE 2020**
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Referidas orientações sobre o reconhecimento da receita vêm sendo aplicadas, de forma consistente, na elaboração das demonstrações financeiras da Companhia nos 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 resolutive 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 resolutive, 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, conforme aplicável a cada contrato, e passam a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro rata temporis". Após essa fase, para as vendas com financiamento feito pelo Grupo diretamente aos seus clientes, 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/ou coligadas. A receita remanescente na demonstração do resultado consolidada corresponde a serviços prestados a controladas em conjunto e/ou 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 feito pelo Grupo diretamente aos seus clientes, 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 de 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 no previsto 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 retenção de lucros objetiva atender ao plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Companhia para fazer face aos compromissos assumidos (nota explicativa nº 17), 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 pelo Grupo e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pelo Grupo, 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

2.22. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas**Alterações ao IAS 1 Classificação de passivos como circulante ou não circulante**

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante.

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente.

Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata ao CPC 23), no qual introduz a definição de "estimativas contábeis". As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e *inputs* para desenvolver as estimativas contábeis.

As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período. Adoção antecipada é permitida se divulgada.

Alterações ao IAS 1 e IFRS Practice Statement 2: Divulgação de políticas contábeis

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 1 (norma correlata ao CPC 26 (R1)) e IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements, no qual fornece guias e exemplos para ajudar entidades a aplicar o julgamento da materialidade para a divulgação de políticas contábeis. As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis.

Alteração ao IAS 16 "Ativo Imobilizado"

Em maio de 2020, o IASB emitiu uma alteração que proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício. A data efetiva de aplicação dessa alteração é 1º de janeiro de 2022.

Alteração ao IAS 37 "Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes"

Em maio de 2020, o IASB emitiu essa alteração para esclarecer que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele. A data efetiva de aplicação dessa alteração é 1º de janeiro de 2022.

Alteração ao IFRS 3 "Combinação de Negócios"

Emitida em maio de 2020, com o objetivo de substituir as referências da versão antiga da estrutura conceitual para a mais recente. A alteração ao IFRS 3 tem vigência de aplicação a partir de 1º de janeiro de 2022.

Aprimoramentos anuais - ciclo 2018-2020

Em maio de 2020, o IASB emitiu as seguintes alterações como parte do processo de melhoria anual, aplicáveis a partir de 1º de janeiro de 2022:

- IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros" - esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para a baixa de passivos financeiros.
- IFRS 16 - "Arrendamentos" - alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.
- IFRS 1 "Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros" - simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais.
- IAS 41 - "Ativos Biológicos" - remoção da exigência de excluir os fluxos de caixa da tributação ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 41 com as de outras normas IFRS.

Alteração ao IAS 12 - Tributos sobre o Lucro

A alteração emitida em maio de 2021 requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações que, no reconhecimento inicial, dão origem a montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis. Isso normalmente se aplica a transações de arrendamentos (ativos de direito de uso e passivos de arrendamento) e obrigações de descomissionamento e restauração, como exemplo, e exigirá o reconhecimento de ativos e passivos fiscais diferidos adicionais. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.

As alterações ao IAS 1 são aplicáveis para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 com adoção antecipada permitida.

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:

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 estimem os custos a serem incorridos até o término da construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária, para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos, definido assim a proporção de receita contratual a ser reconhecida.

"Impairment" de contas a receber - Provisão para distratos

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

- por ocasião do reconhecimento da receita, são provistos aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de que possam ser objeto de distrato, afetando as rubricas de resultado "Receita" e "Custo incorrido das vendas realizadas"; e
- 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 resultado de "Despesas Operacionais".

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

Provisões

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matéria 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.

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 (Nota 23), tendo efetuado cálculo do valor líquido realizável e contabilizou provisão para ajuste dos ativos ao valor recuperável.

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 LUCO Real. A administração da Companhia efetua os julgamentos, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus consultores jurídicos.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Caixa e contas correntes	9.238	-	35.462	5.683
Aplicações financeiras (*)	4.349	247.710	4.411	351.939
	13.587	247.710	39.873	357.622

(*) As aplicações financeiras referem-se a aplicações em CDB e são remuneradas à taxa média de 99,7% (2020 - 85,99%) da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. As referidas aplicações financeiras estão disponíveis para resgate a qualquer momento, sem prejuízo aos rendimentos auferidos.

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

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

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Fundo exclusivo	14.732	62.303	-	-
Certificados de depósito bancário - CDBs (i)	282.219	3.794	428.117	405.023
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs) (ii)	-	-	471.144	517.559
	296.951	66.097	899.261	922.582
Circulante	296.951	66.097	899.261	922.582
Não circulante	-	-	-	-

(i) Aplicações financeiras em CDBs, remuneradas à taxa média de 114,88% (2020 - 96,23%) do CDI. Não há intenção de resgate destes montantes em períodos inferior a 90 dias no momento em que são efetuadas.

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

A controladora e determinadas sociedades controladas do segmento São Paulo aplicam parcela de seus recursos em Fundo exclusivo administrado pela controladora (Fundo High Grade), assim como as sociedades controladas do Segmento Sul, utilizam Fundo exclusivo administrado pela sociedade controlada Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A., os quais também são apresentados de forma consolidada. A gestão dos Fundos 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 22), na demonstração do resultado.

6. CAIXA RESTRITO

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Operações de dívidas - CRI	2.442	4.823	2.442	4.822
Securitização de recebíveis (i)	-	-	2	3.878
	2.442	4.823	2.444	8.700

(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	
	2021	2020	2021	2020
Em repasse bancário	-	-	168.923	253.497
Financiamento próprio	-	-	141.257	163.902
Provisão para distratos	-	-	(38.054)	(72.020)
Empreendimentos concluídos	-	-	272.125	345.379
Receita apropriada	-	-	4.698.201	2.639.713
Parcelas recebidas	-	-	(3.957.890)	(1.833.180)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (Nota 14)	-	-	619.282	187.256
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	1.359.593	993.789
Provisão para distratos	-	-	(24.437)	(44.264)
Ajuste a valor presente	-	-	(21.891)	(23.523)
Empreendimentos em construção:	-	-	1.313.265	926.002
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (IFRS 9)	-	-	(47.257)	(29.247)
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	1.538.134	1.242.134
Venda de terrenos	19.444	30.749	25.256	39.242
Outras contas a receber	-	-	18.299	19.654
Total das contas a receber	19.444	30.749	1.581.689	1.301.030
Circulante	1.303	6.900	1.105.214	664.616
Não circulante	18.141	23.849	476.475	636.414

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.



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadao.estadao.com.br/publicacoes/>

...continua...

...continuação



EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DEZEMBRO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

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

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Vencidas	-	-	172.814	270.556
A vencer:				
2020	-	-	-	-
2021	-	6.900	-	816.792
2022	1.303	15.937	1.451.512	1.174.325
2023	18.141	7.912	336.463	430.531
2024	-	-	658.059	-
2025	-	-	226.342	-
Total	19.444	30.749	2.845.190	2.692.204
Contas a receber apropriado	19.444	30.749	1.050.491	1.538.250
Contas a receber a apropriar	-	-	1.794.699	1.153.954

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:

	Consolidado	
	2021	2020
Vencidas:		
Até três meses	60.365	52.440
De três a seis meses	4.529	22.260
Acima de seis meses	54.232	117.823
Imóveis concluídos	119.126	192.523
Vencidas:		
Até três meses	29.565	61.245
De três a seis meses	13.829	6.973
Acima de seis meses	10.294	9.815
Imóveis em construção	53.688	78.033
Total	172.814	270.556

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:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Adiantamento para aquisição de terrenos	2.057	2.293	7.689	97.083
Adiantamento para fornecedores	-	-	16.950	14.655
Terrenos	13.229	11.115	1.339.896	969.524
Imóveis em construção	-	-	1.192.719	675.150
Imóveis concluídos	-	-	384.523	396.191
Total	15.286	13.408	2.941.777	2.152.603
Provisão para ajuste de valor de mercado	-	-	(45.179)	(47.110)
Total	15.286	13.408	2.896.598	2.105.493
Circulante	15.286	13.408	2.154.127	1.724.136
Não circulante	-	-	742.471	381.357

Os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas (nota explicativa nº 3), no total de R\$ 112.558 (R\$ 145.129 em 31 de dezembro de 2020). 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 13.

b) Principais informações das participações societárias em sociedades controladas

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido		Investimento	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Luiz Migliano Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	80.179	156.850	(2.485)	(2.937)	80.179	156.850
Tapereba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.015	95.895	107.313	30.512	3.015	95.895
Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	82.698	86.515	(1.593)	1.336	82.698	86.515
Raimundo IV Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.606	52.553	(1.523)	29.193	6.606	52.553
Abeille Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	68.286	42.522	27.942	17.247	68.286	42.522
Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	31.189	36.180	(4.991)	(67)	31.189	36.180
Corbeau Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	22.363	33.890	7.185	10.224	22.363	33.890
ESP 88/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	29.922	30.017	(155)	(3)	29.922	30.017
Carricero Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	14.897	27.792	18.106	27.755	14.897	27.792
Moineau Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	6.402	27.497	1.654	4.346	6.402	27.497
Even SP 15/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	96.154	565	12.398	(4)	54.721	565
Even 105/13 Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	42.240	44	2.720	43	23.937	44
Baskerville Empreendimento Imobiliário Ltda.	100,00	100,00	22.084	481	9.753	24	22.084	481
Euterpe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	21.812	981	16.084	(3.407)	21.812	981
Arabica Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.926	(3.720)	9.233	(3.720)	5.926	(3.720)
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.863	5.750	(160)	(913)	5.863	5.750
Medyz Empreendimentos Imobiliários	100,00	100,00	37.189	27.158	24.373	38.293	37.189	27.158
Valarta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	25.681	-	-	-	25.681
Valdespino Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.769	24.973	25.724	19.186	19.769	24.973
Catuai Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	-	21.591	-	(1)	-	21.591
Hevea Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	946	20.090	4.845	8.612	946	20.090
RT 025 Empreendimentos e Participações Ltda.	100,00	100,00	31.696	18.743	12.948	(1.862)	31.696	18.743
Extraordinaire Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.082	17.975	3.515	2.977	9.082	17.975
Esperer Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	31.278	17.230	14.047	6.367	31.278	17.230
Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	16.707	16.660	10	(38)	16.707	16.660
Prestigie Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	9.997	16.332	6.427	11.950	9.997	16.332
Remigio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	18.669	15.423	15.691	16.965	18.669	15.423
Cygne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	26.113	14.538	12.905	14.291	26.113	14.538
Privilege Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	13.704	14.150	(1.493)	(1.176)	13.704	14.150
Icatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.783	13.135	(102)	60	1.783	13.135
ESP 91/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	364	12.023	(55)	115	364	12.023
Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(13)	11.312	38	29.563	(13)	11.312
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	5.445	10.894	215	1.659	5.445	10.894
KE 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	19.560	9.704	6.358	3.275	19.560	9.704
Jaracatiá Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.646	9.192	4.350	6.065	4.646	9.192
Canjerana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	8.994	8.962	30	1.542	8.994	8.962
Neibenfluss Empreendimentos Ltda.	50,00	50,00	17.275	17.326	(54)	1.800	8.637	8.663
Villosa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.016	7.122	783	4.027	1.016	7.122
Ambra Vidal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	14.837	6.824	4.834	1.452	14.837	6.824
Agarpono Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.894	6.473	1.906	2.257	1.894	6.473
Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.166	6.416	751	1.721	1.166	6.416
Tricity Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,00	50,00	11.093	11.379	(303)	(1.803)	5.546	5.690
Ophiuchus Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(1.088)	5.624	(6.951)	752	(1.088)	5.624
Even-SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	4.165	4.818	(151)	789	4.165	4.818
ESP 95/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	641	3.844	6	(113)	641	3.844
ESP 93/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	(320)	3.542	(347)	848	(320)	3.542
Even-SP 05/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.135	3.232	(98)	131	3.135	3.232
Macauva Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	3.298	2.521	742	733	3.298	2.521
Claraiba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.276	2.463	628	361	1.276	2.463
Gallesia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.809	1.846	(30)	388	1.809	1.846
Adelfo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	1.472	1.471	(1)	(1)	1.472	1.471
Barbel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	902	1.201	57	3	902	1.201
Tortue Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,00	100,00	879	520	591	15	879	520
Outras investidas	-	-	76.488	69.710	17.630	(845)	55.153	44.843
Em sociedades controladas - Segmento São Paulo			935.504	1.075.911	351.302	279.988	840.249	1.036.691
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. (Melnick) (*)	45,41	43,08	1.155.001	1.162.779	82.936	42.513	524.487	500.925
Melnick Even Incorporações e Construções S.A.	50,00	50,00	981	981	-	-	490	490
Em sociedades controladas - Segmento Sul			1.155.982	1.163.760	82.936	42.513	524.977	501.415
Em sociedades controladas de segmento descontinuado			87.299	98.730	37	(63.619)	81.909	93.479
Provisão para perdas em sociedades controladas			(56.425)	(56.129)	(25.351)	(6.761)	(56.372)	(56.128)
Provisão para perdas em sociedades controladas de segmento descontinuado			(4.713)	(2.548)	(3.145)	(1.892)	(4.713)	(2.549)
Provisão para perdas controladas segmentos São Paulo e Sul			(61.138)	(58.677)	(28.496)	(8.653)	(61.085)	(58.677)
Total			2.117.647	2.279.724	405.779	250.229	1.386.050	1.572.909

(*) A sociedade controlada Melnick possui investimentos em sociedades não controladas, em 31 de dezembro de 2021, no montante de R\$ 4.584 (2020 - R\$ 1.467), representando parcela substancial dos investimentos em sociedades não controladas pelo Grupo e apresentadas na rubrica de "Investimentos" das demonstrações financeiras consolidadas do Grupo.

continua...



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/>

even

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DEZEMBRO DE 2020

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

c) Principais informações das participações societárias em sociedades não controladas

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido		Investimento	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50	50	819	558	245	(40)	410	279
Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	15	15	603	530	74	339	90	80
Veiga Filho empreendimentos Imobiliários	50	50	61	249	(91)	(914)	30	125
Vicente de Paula Empreendimentos Imobiliários	50	50	23.413	21.282	2.129	42	11.707	10.641
Ponta da Figueira Empreendimentos	5	5	7.414	13.881	333	1.811	370	694
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	(868)	1.066	484	(57)	(434)	533
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50	50	1.570	1.620	(46)	(40)	785	810
Residencial Ernesto Igel SPE Ltda.	35	35	(308)	160	(668)	(918)	(80)	56
Residencial Guarulhos SPE Ltda.	50	50	(205)	198	(372)	(131)	(102)	99
Sociedade Albatroz Vargem Pequena	45	45	(790)	(533)	(1)	489	(356)	(240)
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda.	50	50	21.567	14.018	(1.231)	5.727	10.784	7.009
Joaquina Ramalho Empreendimento Imobiliário Ltda.	20	20	9.028	24.522	(1.242)	9.980	1.805	4.904
Melnick Even Volans Empreendimentos Imobiliários Ltda.	40	40	-	684	-	-	-	273
Sociedades não controladas			62.304	78.235	(386)	16.288	25.009	25.263
Total investimento							1.411.059	1.598.172

d) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2021, os adiantamentos para futuro aumento de capital, em sociedades controladas, totalizam R\$ 42.365 (R\$ 105.595 em 31 de dezembro de 2020). 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 SOCIEDADE CONTROLADA

Em 05 de abril de 2021, a Companhia adquiriu a totalidade das cotas da Sociedade de Propósito Específico Diogo Moreira, para a continuidade do desenvolvimento de empreendimento imobiliário localizado na Rua Diogo Moreira, entre as Avenidas Faria Lima e Eusébio Matoso, em Pinheiros, cidade de São Paulo. A movimentação dos saldos pode ser resumida, como segue:

	Consolidado	
	2021	2020
Saldo inicial	-	-
Aquisição	295.000	-
Pagamentos	(153.399)	-
Correção	10.123	-
Saldo final	151.724	-
Circulante	101.724	-
Não circulante	50.000	-

O empreendimento será executado de forma faseada e o saldo a pagar, corrigido pelo INCC, será liquidado via aportes enviados pela controladora, o saldo do curto prazo será liquidado em 10 parcelas e o saldo do longo prazo será pago com futuras unidades a serem construídas do empreendimento, como indicado a seguir:

	Consolidado	
	2021	2020
2022	101.724	-
2023	50.000	-
	151.724	-

12. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	2021	2020
Contas a pagar, sujeitas a:		
Variação do INCC - permuta financeira (*)	1.099.965	852.676
Variação do INCC	137.126	71.318
Variação do IGPM	1.726	14.730
Circulante	629.068	363.045
Não circulante	609.749	575.679

(*) As transações de permuta financeira possuem o objetivo de aquisição de imóveis para fins de estruturação, desenvolvimento, incorporação, exploração e comercialização de empreendimento imobiliário, normalmente efetivadas pela Companhia com Sociedades em Conta de Participação (SCPs). Os acordos de sócios dessas SCPs e Fundo investimento 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 das SCPs e Fundo investimento.

Consequentemente, adicionalmente a variação do INCC, os saldos são também afetados pelo efetivo valor de comercialização das unidades imobiliárias.

Em caso de não cumprimento das obrigações assumidas, as transações possuem instrumento particular de fiança, que prevê como garantia fidejussória a eventual alienação das quotas sociais de participação da Companhia nas SCPs.

Os saldos de operações realizadas com Partes Relacionadas estão detalhados na Nota 25.c).

A movimentação dos saldos pode ser resumida, como segue:

	Consolidado	
	2021	2020
No início do exercício	938.724	759.476
Aquisições ocorridas	305.208	310.097
Atualização do principal	170.828	119.956
Pagamento do principal	(175.943)	(250.805)
No final do exercício	1.238.817	938.724

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

	Consolidado	
	2021	2020
2021	-	99.282
2022	629.068	218.633
2023	258.003	251.818
2024	251.819	180.817
2025 em diante	99.927	188.174
	1.238.817	938.724

13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

a) Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Em moeda nacional:				
Crédito imobiliário (i)	-	-	175.917	122.819
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii)	-	11.433	21.914	11.433
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (iii)	113.139	318.988	115.702	318.988
	113.139	330.421	313.533	453.240
Circulante	70.131	84.299	106.019	142.878
Não circulante	43.008	246.122	207.514	310.362

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

- (i) Das operações de crédito imobiliário: (i) R\$ 168.083 (2020: R\$ 122.819) estão sujeitas à variação da Taxa Referencial - TR de juros, acrescida de 4% a 9,0% a.a.; (ii) R\$ 7.834 estão sujeitas à variação da Poupança, acrescida de 3,1% a 3,2% a.a.
- (ii) As operações de CCB estão sujeitas à variação de 100% da taxa do CDI, acrescidas de 1,75% a.a.
- (iii) As operações de CRI estão sujeitas à variação de: (i) R\$ 113.116 (2020: R\$ 312.468) estão sujeitas a 100% da taxa do CDI acrescido de 1,5% a 3% a.a.; e (ii) R\$ 2.586 (2020: R\$ 6.520) estão sujeitas à variação do IPCA, acrescido de 9% a.a.

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	Consolidado	
	2021	2020
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos)	715.507	591.999

Para as operações de Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI, as garantias são a participação societária nas sociedades controladas detentoras dos créditos (SPEs) e/ou imóveis concluídos.

Os saldos têm a seguinte composição por vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
2020	-	-	-	-
2021	-	84.299	-	142.878
2022	70.131	112.513	106.019	165.108
2023	12.956	56.096	159.450	67.741
2024	13.666	56.080	27.208	56.080
2025 em diante	16.386	21.433	20.856	21.433
	113.139	330.421	313.533	453.240

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 vêm sendo cumpridos pela Companhia, nos termos contratados.

b) Movimentação

Os empréstimos e financiamentos apresentaram a seguinte movimentação:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	330.421	1.073.954	453.240	1.405.755
Captações	-	-	235.824	256.926
Encargos financeiros incorridos	12.648	40.841	21.465	68.717
Marcação a mercado do swap	-	(661)	-	(661)
Pagamento do principal	(217.593)	(711.466)	(378.637)	(1.177.512)
Pagamento de juros	(12.337)	(72.247)	(18.359)	(99.985)
Saldo final	113.139	330.421	313.533	453.240

14. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Parcelas recebidas (*) (Nota 7)	-	-	619.282	365.958
Permutas a apropriar	-	-	444.724	300.074
Valores recebidos por venda de empreendimento cuja receita ainda não vem sendo apropriada	-	-	11.873	94.325
Valores recebidos de adiantamentos de contratos	2.500	49.833	10.366	49.833
Saldo final	2.500	49.833	1.086.245	810.190

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

15. PROVISÕES

	Controladora				
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhistas cíveis e tributários	Provisão para distratos	Total
		(a)	(b)	(c)	
Em 31 de dezembro de 2019	23.308	14.840	116.362	-	154.510
Provisão (Reversão) constituída, líquida (*)	10.041	17.861	(85.565)	15.491	(42.172)
Pagamento de provisão para garantia	(8.671)	-	-	-	(8.671)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(11.235)	-	(11.235)
Pagamento de bônus e PLR	-	(4.956)	-	-	(4.956)
Atualização monetária e juros	-	-	(414)	-	(414)
Em 31 de dezembro de 2020	24.678	27.744	19.148	15.491	87.062
Provisão (Reversão) constituída, líquida (*)	(16.512)	4.094	16.952	(1.398)	3.136
Pagamentos realizados	(5.346)	(7.658)	(16.621)	-	(29.625)
Atualização monetária e juros	-	-	1.120	-	1.120
Reclassificações	-	(14.809)	-	-	(14.809)
Em 31 de dezembro 2021	2.820	9.371	20.599	14.093	46.884
Circulante					23.464
Não circulante					23.420

(*) A controladora assumiu a provisão de garantia e de distrato das sociedades controladas vendidas para o Fundo (Nota 10).

	Consolidado				
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhistas cíveis e tributários	Provisão para distratos	Total
		(a)	(b)	(c)	
Em 31 de dezembro de 2019	69.509	27.762	132.574	85.259	315.104
Provisão (Reversão) constituída, líquida	5.072	22.965	(403)	(3.525)	24.109
Pagamento de provisão para garantias	(8.672)	-	-	-	(8.672)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(36.972)	-	(36.972)
Pagamento de bônus e PLR	-	(12.470)	-	-	(12.470)
Atualização monetária e juros	-	-	(414)	-	(414)
Reversão do contas a pagar, líquida	-	-	-	(14.912)	(14.912)
Em 31 de dezembro 2020	65.909	38.257	94.785	66.822	265.773
Provisão (Reversão) constituída, líquida	21.179	12.482	53.273	(4.163)	82.771
Pagamentos realizados	(38.886)	(13.128)	(51.753)	-	(103.767)
Atualização monetária e juros	-	-	1.120	-	1.120
Reclassificações	-	(14.809)	-	-	(14.809)
Em 31 de dezembro 2021	48.202	22.802	97.425	62.659	231.088
Circulante					106.388
Não circulante					124.700

(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", e reclassificado para o 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 2021 e está fundamentado em metas individuais e da Companhia.

(c) Riscos trabalhistas, cíveis e tributários

A Companhia e determinadas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável o montante de R\$ 3.877 na controladora e R\$ 10.613 no consolidado (R\$ 15.935 em 31 de dezembro de 2020), possível de R\$ 10.816 na controladora e R\$ 21.040 no consolidado (R\$ 23.706 em 31 de dezembro de 2020) e remota de R\$ 4.104 na controladora e R\$ 6.413 no consolidado (R\$ 22.572 em 31 de dezembro de 2020).

Processos cíveis em que a Companhia e determinadas controladas figuram como polos passivos 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\$ 13.877 na controladora e R\$ 65.281 no consolidado (R\$ 59.411 em 31 de dezembro de 2020), a probabilidade de perdas possíveis é de R\$ 23.196 na controladora e de R\$ 64.669 no consolidado (R\$ 79.245 em 31 de dezembro de 2020) e remotas é de R\$ 4.654 na controladora e de R\$ 63.389 no consolidado (R\$ 96.654 em 31 de dezembro de 2020).

A rubrica de Provisão em 31 de dezembro de 2021 inclui, ainda, outras questões de desembolso provável, no montante de R\$ 21.531 no consolidado (R\$ 19.439 em 31 de dezembro de 2020).

Ao final de cada exercício, a Companhia e suas controladas, assessoradas por seus assessores legais, revisam as premissas e parâmetros da estimativa de perda das causas à luz das mais recentes experiências nos termos envolvidos com perda possível no montante de R\$ 6.884.

(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 2021 totaliza R\$ 66.822. R\$ 14.093 na controladora e R\$ 52.573 no consolidado (R\$ 66

...continuação

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

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520


NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DEZEMBRO DE 2020
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)
(e) Efeitos no resultado

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Provisão de distrato:				
- Na receita	-	-	60.352	(3.248)
- No custo	-	-	(46.253)	19.507
			14.099	16.259
Provisão de distrato:				
- Na despesa (*)	-	-	(6.728)	(10.684)
Contingência trabalhista e cíveis	(16.952)	9.976	(53.273)	(1.521)
	(16.952)	9.976	(60.001)	(12.205)
	(16.952)	9.976	(45.902)	4.054

(*) A provisão para distratos constituída no momento do reconhecimento da receita está refletida no Lucro bruto, sendo reconhecida nas despesas operacionais apenas a parcela correspondente ao IFRS 9.

16. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

2.1.1. 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; e (ii) o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável. 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.

2.1.2. 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:

	Consolidado	
	2021	2020
Em 1º de janeiro	22.574	25.999
Despesa (Receita) no resultado	(709)	(3.425)
No fim do exercício	21.865	22.574

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

	Consolidado	
	2021	2020
No exercício seguinte	5.586	13.219
Em exercícios subsequentes	16.279	9.355
	21.865	22.574

17. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

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

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

Movimentação do capital social

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

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:

	Ações em tesouraria		Concessão de ações restritas (R\$)		Saldo em ações (R\$)	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Em 31 de dezembro de 2019	7.090.059	-	287	-	35.770	-
Desbloqueio de tranche ILP	(1.357.053)	-	-	-	(2.039)	-
Recompra de ações	4.139.300	-	-	-	24.748	-
Cancelamento de ações em tesouraria	(5.000.000)	-	-	-	(27.246)	-
Em 31 de dezembro de 2020	4.872.306	-	287	-	31.233	-
Desbloqueio de tranche ILP	(38.039)	-	269	-	(1.626)	-
Recompra de ações	3.000.000	-	-	-	25.727	-
Em 31 de dezembro de 2021	7.834.267	-	555	-	55.334	-

b) Plano de opção de ações

O plano de opção 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:

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

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

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

O montante total do ILP está contabilizado, a valor justo, como "Plano de opção de ações" sendo que a apropriação dos valores ocorre mensalmente até a data de vencimento do plano e são reconhecidos no resultado na rubrica "Despesas Administrativas" (Nota 20.b)), totalizando R\$ 17.004 (em 31 de dezembro de 2020, totalizava R\$ 9.253), sendo o saldo constituído totalizado em R\$ 38.798 (R\$ 20.426, saldo em 31 de dezembro de 2020). Em 2021 a administração revisou os termos e condições do ILP e efetuou a reclassificação do saldo em apresentado em 31 de dezembro de 2020 para o "Patrimônio Líquido".

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 2021.

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.

Retenção de lucros

A administração da Companhia propõe que parcela do lucro líquido da Companhia, no montante de R\$ 55.334, seja destinado, a reserva de retenção de lucros para cobertura das ações em tesouraria, conforme previsto no artigo 30 da Lei nº 6.404/76.

Objetivando preservar a liquidez da Companhia, a administração propõe que o a totalidade do lucro líquido remanescente, totalizando R\$ 106.899, seja destinado à reserva de retenção de lucros, para fazer face aos compromissos assumidos indicados na nota explicativa nº 26. Em 31 de dezembro de 2021 os compromissos relacionados com custo orçado a incorrer das unidades vendidas e em estoque totalizam R\$ 2.261.050, relacionados com empreendimentos já lançados, e os compromissos com a aquisição de terrenos para lançamento de futuros empreendimento totaliza R\$ 1.337.413.

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 2021 foi calculado como indicado abaixo:

	2021	2020
Lucro líquido do exercício	231.212	14.684
Reserva legal	(11.561)	(734)
Base de cálculo para dividendos	219.651	13.950
Dividendos mínimos obrigatórios 25%	54.913	3.487
Dividendos pagos	54.999	13.950

Em 15 de junho e em 15 de dezembro de 2021, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intermediários, no valor de R\$ 39.999 e R\$ 15.000, respectivamente, totalizando R\$ 54.999. Se comparado em 31 de dezembro de 2020 foi aprovado a distribuição de dividendos R\$ 13.950.

Em virtude dos valores de dividendos pagos em 2021 e em 2020, apurados com base em balanços intermediários, terem sido superiores ao dividendo mínimo obrigatório, não há saldo a pagar de dividendos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

Em Assembleia Geral realizada em 28 de abril de 2021, foi aprovada a proposta da administração de distribuição de dividendo adicional de R\$ 113.378, o qual foi pago em 17 de maio de 2021.

18. 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.

	2021	2020
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares):	205.877	208.233
Resultado do exercício:		
Das operações continuadas	231.641	142.206
Das operações descontinuadas	(429)	(127.522)
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	231.212	14.684
Resultado básico por ação		
Das operações continuadas	1,125	0,683
Das operações descontinuadas	(0,002)	(0,612)
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	1,123	0,071

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.

	2021	2020
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	231.212	14.684
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	205.877	207.389
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	8,94	11,65
Lucro básico diluído por ação	1,123	0,071

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, não havia opções em aberto.

19. RECEITA

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

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	87	-	2.212.409	1.685.483
Prestação de serviços	27.385	29.943	53.541	50.678
Provisão para distratos	-	-	60.352	(3.248)
Deduções da receita bruta	(3.628)	(3.918)	(50.558)	(61.893)
Receita líquida operacional	23.844	26.025	2.275.744	1.671.020

Segmento São Paulo: Em 12 de janeiro de 2021, a sociedade controlada Taperebá Empreendimentos Imobiliários Ltda., com garantia da Companhia e de sua controlada Evenpar Participações Societárias Ltda., efetuou a venda de determinados imóveis do Empreendimento Imobiliário denominado Condomínio Pedrosos Alvarenga, representados pelo Hotel, Restaurante e 32 Studios, totalizando R\$ 310.000, os quais foram integralmente recebidos no dia 12 de janeiro de 2021. A receita dessa operação refletida no período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2021 totalizou R\$ 252.278.

Segmento Sul: A Companhia durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 reconheceu 33% a mais de receita líquida operacional se comparado ao mesmo período de 2020. Além disso, em 2020 durante o agravamento da pandemia do COVID-19, nossos canteiros de obra na cidade de Porto Alegre ficaram 92 dias paralisados devido aos decretos municipais, o que levou a um menor andamento de POC durante este período.

20. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA**a) Custo incorrido das vendas realizadas**

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Terrenos	-	-	(870.829)	(623.416)
Obra	-	-	(588.417)	(450.853)
Incorporação	-	-	(73.667)	(55.461)
Manutenção em garantia	-	-	(11.637)	(8.762)
Gerenciamento	(26.230)	(21.107)	(26.059)	(19.618)
Despesa financeira incorrida (Nota 8)	-	-	(26.839)	(49.979)
	(26.230)	(21.107)	(1.597.448)	(1.208.089)
Provisão para distratos	-	-	(46.253)	19.507
	(26.230)	(21.107)	(1.643.701)	(1.188.582)

Em 2021, tivemos 17 lançamentos em SP e RS. No segmento São Paulo: Em 12 de janeiro de 2021, a sociedade controlada Taperebá Empreendimentos Imobiliários Ltda., efetuou a venda de determinados imóveis do Empreendimento Imobiliário denominado Condomínio Pedrosos Alvarenga, representados pelo Hotel, Restaurante e 32 Studios. O custo dessa operação refletida no período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2021 totalizou R\$ 185.574.

b) Despesas operacionais por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Benefícios a empregados (Nota 21)	(48.341)	(48.132)	(69.532)	(63.053)
Benefícios a administradores (Nota 26.b)	(7.866)	(6.666)	(17.411)	(6.666)
Plano de Incentivo de Longo prazo a administradores (Nota 17.b))	(17.004)	(9.253)	(17.004)	(9.253)
Consultoria	(19.113)	(17.974)	(33.135)	(25.473)
Viagens e deslocamentos	(801)	(567)	(1.321)	(745)
Consumos diversos	(10.899)	(10.531)	(17.588)	(14.881)
Despesas com vendas	(3.033)	(3.390)	(90.065)	(73.476)
Despesas com stands de venda	-	-	(38.450)	(32.965)
Outras despesas comerciais	-	-	(13.916)	(12.366)
	(107.057)	(96.513)	(298.422)	(238.878)
Despesas comerciais	(3.033)	(3.390)	(142.431)	(118.807)
Despesas gerais e administrativas	(79.153)	(76.856)	(121.575)	(103.804)
Remuneração da administração	(24.871)	(16.267)	(34.416)	(16.267)
	(107.057)	(96.513)	(298.422)	(238.878)

21. DESPESAS DE BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Salários	(25.939)	(22.224)	(35.818)	(28.936)
Remuneração variável	(4.648)	(11.285)	(8.537)	(15.301)
Encargos	(11.789)	(9.295)	(15.764)	(10.755)
Treinamentos	(39)	(29)	(39)	(29)
Outros benefícios	(5.926)	(5.299)	(9.374)	(8.032)
	(48.341)	(48.132)	(69.532)	(63.053)

22. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Despesas financeiras				
Juros	(12.438)	(31.598)	(16.821)	(32.944)
Juros sobre as provisões para riscos	(1.120)	414	(1.120)	414
Ganho/Perdas - swap - taxa de Juros	-	718	-	718
Despesas bancárias, comissão e fiança	(6.156)	(14.640)	(18.148)	(16.640)
Outras despesas financeiras	-	-	(1.944)	(3.845)
	(19.714)	(45.106)	(38.033)	(52.297)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	15.977	9.550	48.732	23.259
Atualização monetária de contas a receber	2.569	248	38.039	31.483
Outras receitas e despesas financeiras	355	5.126	3.526	6.924
Juros recebido	-	-	3.228	-
Receitas de mútuo	9.206	4.541	9.206	4.540
	28.107	19.465	102.731	66.206
Resultado do financeiro	8.393	(25.641)	64.698	13.909

23. OPERAÇÃO DESCONTINUADAS

Em linha com o planejamento estratégico decidido para a Even, de descontinuidade das nossas operações no Estado do Rio de Janeiro, em 2020 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, cujos ativos estão representado por imóveis concluídos e à venda.

O preço de venda pago pelo FII

...continuação



EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas
 CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DEZEMBRO DE 2020
 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Em função da Operação de venda da Viedma ao FII, a Companhia reconheceu uma perda em suas demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 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, em 31 de dezembro de 2020, a constituição de provisão para ajuste ao valor realizável líquido de R\$ 49.840.

Efetuamos novo cálculo do valor realizável líquido utilizando dados e premissas atualizadas para 31 de dezembro de 2021 e identificamos que as provisões estão satisfatórias.

Abaixo o resultado gerado destas operações descontinuadas:

	Consolidado	
	2021	2020
Receita	3.848	14.188
Custo incorrido das vendas realizadas	(952)	(18.536)
Lucro bruto	2.896	(4.348)
Despesas operacionais		
Comerciais	(1.347)	(4.350)
Gerais e administrativas	(584)	(6.940)
Provisões (*)	(6.569)	(6.463)
Outras despesas operacionais, líquidas	155	(15.418)
Perda na alienação do controle de Sociedades controladas	-	(116.418)
Provisão para perda de ativos remanescentes do segmento Rio de Janeiro (Nota 9)	-	(49.840)
	(8.345)	(199.429)
Lucro/Prejuízo operacional	(5.449)	(203.777)
Despesas financeiras	(206)	(614)
Receitas financeiras	4.213	3.277
Resultado financeiro	4.007	2.663
Efeitos de imposto de renda e contribuição social	(253)	1.332
Prejuízo do exercício das operações descontinuadas	(1.695)	(199.782)

(*) Provisões correspondem à provisão contingência cíveis, provisão para contingência trabalhista, acordos trabalhistas, acordos judiciais e depósitos judiciais societários.

Na demonstração do resultado da controladora, a perda apurada foi de R\$ 429 em 2021 (R\$ 127.522 em 31 de dezembro de 2020).

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	
	2021	2020	2021	2020
Lucro antes do IRPJ e da CSLL das operações continuadas	231.641	142.206	329.847	285.970
Prejuízo das operações descontinuadas	(429)	(127.522)	(1.695)	(199.782)
Base tributária	231.212	14.684	328.152	86.188

26. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a) Saldos

	Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fazenda Roseira Delta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	2.689	2.689
Fazenda Roseira Gamma Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	-	-
Fazenda Roseira Kappa Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	974	974
Fazenda Roseira Zeta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	2.247	2.247
Fazenda Roseira Beta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	1.216	1.216
Fazenda Roseira Alpha Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	692	692
Fazenda Roseira Eta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	-	-
Fazenda Roseira Epsilon Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	3.517	3.517
Neibenfluss Empreendimentos Ltda. (i)	-	-	-	-
W3 Engenharia (i)	-	-	359	-
Ophiuchus Even (i)	-	-	-	-
Colinas do Morumbi (i)	-	-	-	-
Quadcity Zacarias de Góes (i)	-	-	-	-
Catuai Empreendimentos (i)	-	-	-	-
Hub de Inovação (i)	-	-	-	-
Mútuo Even x Rossi (Consórcios) (ii)	592	591	-	-
ESP 108/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	-	2.200
Demais contas (i)	-	-	-	1.041
Entidades controladas com participação de terceiros	592	591	11.694	13.535
Sociedades controladas de forma integral (i)	91.050	90.590	831	861
	91.642	91.181	12.525	14.396
Demais partes relacionadas:				
Melnick Participações Ltda. (iii)	82.031	78.828	-	-
Melnick Even Limoeiro Empreendimentos Imobiliários (iv)	-	-	-	-
Arcádia Inv. Part. Neg. Imobiliária Ltda.	-	-	-	-
Melnick Desenv. Imob. S.A. (Aluguéis a pagar - Direito de Uso)	-	-	-	-
Mútuo parceiros de empreendimentos	-	-	-	-
	82.031	78.828	-	-
	173.673	170.009	12.525	14.396
Circulante como partes relacionadas	-	-	12.525	14.396
Não circulante de partes relacionadas	173.673	170.009	-	-

- (i) Saldos na controladora: 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. Saldos no consolidado: Referem-se às transações de adiantamento para futuro aumento de capital e dividendos a serem distribuídos de empreendimentos parceiros e não controladores.
- (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 e há transações de antecipação de dividendos aos acionistas não controladores via mútuo para as SPEs.
- (iii) O Acordo de Investimento firmado em 04 de março de 2008 ("Acordo de Investimento") entre a Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Even") e a parte relacionada Melnick Participações LTDA ("MPAR"), estabelecia uma parceria de negócios entre a Even e a MPAR, com intervenção da Melnick Even Incorporações e Construções S.A. ("Melnick Even") e posteriormente a Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("MED"), incorporadora residencial com foco no segmento de alto padrão no Rio Grande do Sul. Neste Acordo de Investimento, a Even financiava a MPAR para a aplicação nos projetos ("SPEs") desenvolvidos em sociedade ("Mútuos"). Com a Oferta Pública de Ações da MED (MELK3), um Acordo de Acionistas foi firmado em 03/09/2020 entre a Even e a MPAR ("Acordo de Acionistas"), extinguindo o Acordo de Investimento, e, conseqüentemente, deixou de existir o compromisso, pela Even, de efetuar empréstimos para a MPAR financiar sua participação nos projetos. O saldo destes Mútuos será liquidado com parte das distribuições de dividendos pagos pela Melnick (MELK3) para à MPAR como sua acionista, ou seja, a MPAR deverá repassar parte do valor que receber a título de dividendos à Even, até a liquidação integral dos Mútuos. No decorrer de 2021 a Even recebeu da MPAR R\$ 6.370. O saldo dos Mútuos está sujeito à variação de 100% da taxa do CDI, com acréscimo de juros que variam entre 2,35% a 4% ao ano. Como garantia dos Mútuos, a MPAR alienará fiduciariamente em favor da Even parte das ações que detêm na MED.
- (iv) A sociedade controlada indiretamente Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. firmou contrato com parte relacionada, tendo recebido terreno para desenvolvimento de empreendimento residencial e comercial, sendo a construção deste último destinada ao pagamento do terreno. Face ao descasamento de caixa entre os pagamentos requeridos para a construção do empreendimento comercial a ser entregue como forma de pagamento da aquisição do terreno, e a velocidade de recebimento dos clientes do empreendimento residencial detido pela Companhia, a parte relacionada efetuou empréstimos para a SPE efetivar a construção, cujo saldo será liquidado em 30 de setembro de 2022 ou até doze meses da obtenção do habite-se do empreendimento comercial e sua entrega a parte relacionada, previsto para ocorrer no primeiro trimestre de 2022. Sobre o saldo incide encargos financeiros correspondentes a variação do Índice Nacional de Construção Civil - INCC.

A movimentação do saldo de partes relacionadas nas demonstrações financeiras consolidadas pode ser assim apresentada:

	Ativo	Passivo
Em 31 de dezembro de 2020	99.281	39.020
Empréstimos	-	2.025
Amortizações	(8.888)	-
Encargos financeiros	9.206	5.327
Em 31 de dezembro de 2021	99.599	46.372

b) Remuneração dos Administradores

O pessoal-chave da Administração incluí os Conselheiros e Diretores. Na Assembleia Geral Ordinária, realizada em 28 de abril de 2021, foi aprovada a verba anual global dos administradores da Companhia de até R\$ 26.446 (R\$ 19.880 em 2020) incluindo bônus, para o exercício a partir em 31 de dezembro de 2021.

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Alíquota - 34%	(78.612)	(4.993)	(111.572)	(29.304)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	120.509	83.829	120.589	85.302
Adições e exclusões temporárias (Provisões)	(5.764)	3.392	(20.400)	4.150
Efeito no resultado de controladas - RET	-	-	77.463	(2.254)
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (a)	(36.133)	(82.228)	(51.114)	(94.862)
Efeito no resultado de controladas - Lucro presumido	-	-	(56.897)	4.130
Total dos impostos	-	-	(41.931)	(32.839)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(42.640)	(36.264)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	-	-	709	3.425

(a) A controladora e as imobiliárias controladas adotam o sistema de apuração pelo lucro real e não registram 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.

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

	Consolidado	
	2021	2020
Vendas a apropriar	1.660.702	1.480.251
Permuta por terrenos a apropriar	321.872	229.495
Contratos de vendas a apropriar (a)	1.982.574	1.709.746
Impostos	(34.542)	(30.789)
Receita de vendas a apropriar	1.948.032	1.678.957
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(1.347.553)	(1.134.848)
Projetos descontinuados - RJ	-	4.931
Resultado a apropriar	600.479	549.040

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

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

	Consolidado	
	2021	2020
Custo incorrido das unidades em estoque	1.368.399	1.102.335
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque (a)	913.497	708.428
Projetos descontinuados - RJ	-	310.048
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	2.281.896	2.120.811

(a) O custo total a incorrer das unidades vendidas e em estoque totaliza R\$ 2.261.050 (R\$ 1.843.276 em 31 de dezembro de 2020).

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 estar aguardando aprovação do projeto e a escritura definitiva que evidência a transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas.

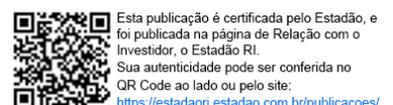
Referidos compromissos totalizam R\$ 1.286.385 (R\$ 2.186.302 em 31 de dezembro de 2020), dos quais R\$ 788.327 (R\$ 1.061.959 em 31 de dezembro de 2020) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$ 498.058 (R\$ 1.124.343 em 31 de dezembro de 2020) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

	Controladora		Consolidado	
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo
	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fazenda Roseira Delta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	2.689	2.689
Fazenda Roseira Gamma Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	-	-
Fazenda Roseira Kappa Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	974	974
Fazenda Roseira Zeta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	2.247	2.247
Fazenda Roseira Beta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	1.216	1.216
Fazenda Roseira Alpha Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	692	692
Fazenda Roseira Eta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	-	-
Fazenda Roseira Epsilon Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	3.517	3.517
Neibenfluss Empreendimentos Ltda. (i)	-	-	-	-
W3 Engenharia (i)	-	-	359	-
Ophiuchus Even (i)	-	-	-	-
Colinas do Morumbi (i)	-	-	-	-
Quadcity Zacarias de Góes (i)	-	-	-	-
Catuai Empreendimentos (i)	-	-	-	-
Hub de Inovação (i)	-	-	-	-
Mútuo Even x Rossi (Consórcios) (ii)	592	591	-	-
ESP 108/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	-	-	-	2.200
Demais contas (i)	-	-	-	1.041
Entidades controladas com participação de terceiros	592	591	11.694	13.535
Sociedades controladas de forma integral (i)	91.050	90.590	831	861
	91.642	91.181	12.525	14.396
Demais partes relacionadas:				
Melnick Participações Ltda. (iii)	82.031	78.828	-	-
Melnick Even Limoeiro Empreendimentos Imobiliários (iv)	-	-	-	-
Arcádia Inv. Part. Neg. Imobiliária Ltda.	-	-	-	-
Melnick Desenv. Imob. S.A. (Aluguéis a pagar - Direito de Uso)	-	-	-	-
Mútuo parceiros de empreendimentos	-	-	-	-
	82.031	78.828	-	-
	173.673	170.009	12.525	14.396
Circulante como partes relacionadas	-	-	12.525	14.396
Não circulante de partes relacionadas	173.673	170.009	-	-

- (i) Saldos na controladora: 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. Saldos no consolidado: Referem-se às transações de adiantamento para futuro aumento de capital e dividendos a serem distribuídos de empreendimentos parceiros e não controladores.
- (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 e há transações de antecipação de dividendos aos acionistas não controladores via mútuo para as SPEs.
- (iii) O Acordo de Investimento firmado em 04 de março de 2008 ("Acordo de Investimento") entre a Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Even") e a parte relacionada Melnick Participações LTDA ("MPAR"), estabelecia uma parceria de negócios entre a Even e a MPAR, com intervenção da Melnick Even Incorporações e Construções S.A. ("Melnick Even") e posteriormente a Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("MED"), incorporadora residencial com foco no segmento de alto padrão no Rio Grande do Sul. Neste Acordo de Investimento, a Even financiava a MPAR para a aplicação nos projetos ("SPEs") desenvolvidos em sociedade ("Mútuos"). Com a Oferta Pública de Ações da MED (MELK3), um Acordo de Acionistas foi firmado em 03/09/2020 entre a Even e a MPAR ("Acordo de Acionistas"), extinguindo o Acordo de Investimento, e, conseqüentemente, deixou de existir o compromisso, pela Even, de efetuar empréstimos para a MPAR financiar sua participação nos projetos. O saldo destes Mútuos será liquidado com parte das distribuições de dividendos pagos pela Melnick (MELK3) para à MPAR como sua acionista, ou seja, a MPAR deverá repassar parte do valor que receber a título de dividendos à Even, até a liquidação integral dos Mútuos. No decorrer de 2021 a Even recebeu da MPAR R\$ 6.370. O saldo dos Mútuos está sujeito à variação de 100% da taxa do CDI, com acréscimo de juros que variam entre 2,35% a 4% ao ano. Como garantia dos Mútuos, a MPAR alienará fiduciariamente em favor da Even parte das ações que detêm na MED.
- (iv) A sociedade controlada indiretamente Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. firmou contrato com parte relacionada, tendo recebido terreno para desenvolvimento de empreendimento residencial e comercial, sendo a construção deste último destinada ao pagamento do terreno. Face ao descasamento de caixa entre os pagamentos requeridos para a construção do empreendimento comercial a ser entregue como forma de pagamento da aquisição do terreno, e a velocidade de recebimento dos clientes do empreendimento residencial detido pela Companhia, a parte relacionada efetuou empréstimos para a SPE efetivar a construção, cujo saldo será liquidado em 30 de setembro de 2022 ou até doze meses da obtenção do habite-se do empreendimento comercial e sua entrega a parte relacionada, previsto para ocorrer no primeiro trimestre de 2022. Sobre o saldo incide encargos financeiros correspondentes a variação do Índice Nacional de Construção Civil - INCC.

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

	Controladora	
	2021	2020
Conselho de Administração	1.014	648
Diretoria:		
Salários e encargos	5.723	4.888
Remuneração variável	812	-
Demais benefícios	317	321
	7.866	5.857
Bônus dos administradores provisionado (nota explicativa nº 15 parcelas dos administradores) (*)	-	809
ILP apropriado (nota explicativa nº 20.b)	17.004	9.253
	24.871	16.267



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser confirmada no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadao.estadao.com.br/publicacoes/>

even

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DEZEMBRO DE 2020 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

c) Transações com partes relacionadas

Permutas financeiras

Os valores divulgados abaixo estão registrados no Consolidado na rubrica de Contas a pagar por aquisição de imóveis e a operação detalhada na Nota 11.

(i) Transações com saldos em aberto em 31 de dezembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2020

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Valor da transação	2021	2020
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário - participação no VGV						
19/12/2016	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Miguel Yunes (a)	11.817	-	8.184
13/02/2017	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Pedroso Alvarenga	58.257	51.970	90.389
28/07/2017	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Harmonia	46.295	7.919	42.781
20/12/2017	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Jorge Americano	10.167	402	12.010
01/09/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Arbo Casas Verticais	16.500	11.893	17.577
18/11/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Neto Araújo	18.035	8.945	20.354
04/12/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Jesuino Maciel	6.854	5.078	6.854
30/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Saioá	7.300	4.363	7.300
30/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Stella Marina	50.385	33.506	70.172
28/09/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Arthur de Azevedo	46.813	24.520	56.979
28/06/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Platô	53.000	91.806	53.000
01/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Venâncio	5.300	7.382	5.300
11/12/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Mairinque	18.440	18.440	18.440
23/10/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Coelho de Carvalho	2.750	1.119	2.750
23/12/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Portugal	700	249	700
06/03/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Aurora	33.867	15.964	15.310
11/09/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Gouda	10.000	10.000	10.000
11/09/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP SCP Diogo Moreira (b)	48.000	37.186	-
					330.742	438.100

(a) SCP, saldo quitado e encerrado no período.

(b) Sociedade de Propósito Específico Diogo Moreira, uma empresa constituída para desenvolvimento do empreendimento imobiliário localizado na Rua Diogo Moreira, projeto será executado de forma faseada. O desenvolvimento deste empreendimento conta com a participação da parte relacionada Veneza Participações.

(ii) Transações efetivadas no período

Transação	Empresa	2021	2020
Aquisição de produtos (a)	Taperebá	14.000	-
Contratação de materiais e prestações de serviços de mobiliários	SPE's	1.021	342
Distribuição de dividendos	SPE's	-	3.680
Compras de participação	SPE's	-	1.468
Prestações de serviços	SPE's	5.298	4.143
Aluguel da sede	Melnick Even e Prion	1.034	1.029
Compra de apartamento	Melnick Even Andiroba	-	627
Compra de apartamento	Melnick Even lynx	1.728	-

(a) Aquisição de produtos em marcenaria (incluindo a entrega e montagem) que serão instalados nas suítes, localizadas entre o 9º e 18º andar do empreendimento Hotel Fasano, no valor de R\$ 14.000.

A Taperebá Empreendimentos Imobiliários Ltda., subsidiária integral da Even, tem obrigação de entregar o Hotel Fasano com todos os móveis e equipamentos instalados.

A Unicasa Indústria de Móveis S.A. uma sociedade que tem o controle em comum com a Nova Milano.

(iii) Transações sob cláusulas resolutivas, não refletidas contabilmente

Data	Taxa de juros ou correção	Empresa	Valor da transação
Compra de terreno			
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	26.944

(a) Referem-se a transações de compra de terrenos com partes relacionadas que ainda possuem cláusulas resolutivas para efetivação do registro contábil e integram o valor divulgado na Nota 25 (b) Compromissos com a aquisição de terrenos.

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. 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.

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) empréstimos e financiamentos, os quais estão significativamente sujeitos à variação das taxas de CDI e para os 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).

A Companhia apresenta a seguir o quadro de sensibilidade para os riscos considerando que os eventuais efeitos impactariam os resultados futuros tomando como base as exposições apresentadas em 31 de dezembro de 2021 e seus efeitos no patrimônio líquido são basicamente os mesmos do resultado.

Operações consolidadas	Risco	Cenários					
		I Alta 10%	II Alta 25%	III Alta 50%	III Queda 50%	II Queda 25%	I Queda 10%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	4.005	10.013	60.075	(20.025)	(10.013)	(4.005)
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda do CDI	(97)	(242)	(485)	485	242	97
Parte relacionada ativa	Alta/queda do CDI	221	553	3.317	(1.106)	(553)	(221)
Parte relacionada passiva	Alta/queda do CDI	(103)	(257)	(515)	514	257	103
Efeitos líquidos da variação do CDI		4.026	10.067	62.392	(20.132)	(10.067)	(4.026)
Contas a receber	Alta/queda do INCC	17.534	43.836	87.671	(87.671)	(43.836)	(17.534)
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	(17.134)	(42.834)	(85.669)	85.669	42.834	17.134
Efeitos líquidos da variação do INCC		400	1.002	2.002	(2.002)	(1.002)	(400)
Contas a receber	Alta/queda do IPCA	3.119	7.798	15.596	(15.596)	(7.798)	(3.119)
Contas a receber	Alta/queda do IGP-M	100	250	500	(500)	(250)	(100)
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do IGP-M	(30)	(77)	(154)	154	77	30
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda do IGP-M/IPCA	(2.058)	(5.144)	(10.288)	10.288	5.144	2.058
Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA		1.130	2.827	5.654	(5.654)	(2.827)	(1.130)

c) Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e beneficiários a outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo. Para manter ou ajustar a estrutura do capital, a Companhia pode rever a política de pagamento de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, comprar ou 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 financiamentos, 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.

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, a Companhia apresenta caixa líquido positivo, não havendo alavancagem financeira, como assim sumarizados:

	Consolidado	
	2021	2020
Total de empréstimos e financiamentos (notas explicativas nº 12.a) e nº 12.b)	313.533	453.240
Caixa e equivalentes de caixa	(39.873)	(768.180)
Títulos e valores mobiliários	(899.261)	(512.025)
Caixa restrito	(2.444)	(8.700)
Caixa líquido	(628.045)	(835.665)
Total do patrimônio líquido	2.592.338	2.384.904
Total do capital próprio e de terceiros	1.964.293	1.549.239
Índice de alavancagem financeira - %	0,00	0,00

d) 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.

continua...



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser confirmada no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/>

...continuação

even

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DEZEMBRO DE 2020

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

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 2021 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados são assim classificados por "rating":

	"Rating" Fitch	Consolidado
CDBs	AA+	417.796
Letras Financeiras	AA+	485.876
		903.672

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. 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:

	SP	RS	Consolidado
Exercício findo em 31 de dezembro de 2021			
Contratos de clientes	1.550.564	837.739	2.388.303
Deduções dos contratos de clientes	(46.638)	(65.921)	(112.559)
Receita	1.503.926	771.818	2.275.744
Custo incorrido das vendas realizadas	(1.056.906)	(586.795)	(1.643.701)
Lucro bruto	447.020	185.023	632.043
Despesas comerciais	(84.438)	(57.993)	(142.431)
Despesas administrativas	(108.170)	(47.821)	(155.991)
Provisões e outras despesas operacionais	(50.190)	(18.282)	(68.472)
Lucro antes do resultado financeiro	204.222	60.927	265.149

Exercício findo em 31 de dezembro de 2020

	SP	RS	Consolidado
Contratos de clientes	1.137.891	595.021	1.732.912
Deduções dos contratos de clientes	(48.320)	(13.572)	(61.892)
Receita	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	487.234
Despesas comerciais	(76.587)	(42.220)	(118.807)
Despesas administrativas	(91.852)	(28.220)	(120.071)
Provisões e outras despesas operacionais	29.474	(5.768)	23.706
Lucro antes do resultado financeiro	213.405	58.655	272.062

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 2021 e de 2020:

	2021	2020
Lucro antes do resultado financeiro	333.621	248.355
Resultado financeiros, líquidos	64.698	13.910
Imposto de renda e contribuição social	(41.932)	(32.839)
Lucro (prejuízo) líquido do trimestre	356.387	229.426

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

	2021	2020
Segmento SP	3.741.459	3.109.306
Segmento RS	1.951.410	1.790.466
Outros	237.041	277.005
Ativo total, conforme balanço patrimonial	5.929.910	5.176.777

	2021	2020
Segmento SP	2.432.996	2.036.449
Segmento RS	752.388	591.792
Outros	152.188	67.119
Passivo total, conforme balanço patrimonial	3.337.572	2.695.360

A DIRETORIA

Contador - Diogo Sandoval Fernandes - CRC - MG 108410

PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Estatuto Social da Companhia prevê um Conselho Fiscal de caráter não permanente, eleito unicamente a pedido dos acionistas da Companhia em Assembleia Geral Ordinária. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 o Conselho Fiscal não foi instalado.

São Paulo, 22 de março de 2022

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

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos que as Demonstrações Financeiras findo em 31 de dezembro de 2021, da Even Construtora e Incorporadora S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

São Paulo, 22 de março de 2022

José Carlos Wollenweber Filho
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O PARECER DOS AUDITORES

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório de revisão da PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes relativas às Demonstrações Financeiras da Even Construtora e Incorporadora S.A., para o período findo em 31 de dezembro de 2021.

São Paulo, 22 de março de 2022

José Carlos Wollenweber Filho
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Administradores e Acionistas

Even Construtora e Incorporadora S.A.

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Examinamos também as demonstrações financeiras consolidadas da Even Construtora e Incorporadora S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Even Construtora e Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Even Construtora e Incorporadora S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2021, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

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

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

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas controladas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

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



Porque é um PAA

Reconhecimento de receita (notas 2.16 e 7)

A Companhia e suas controladas utilizam o método de Porcentagem de Conclusão ("POC") para contabilizar a receita com contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária, observando os procedimentos estabelecidos pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, emitido pela CVM.

O método de reconhecimento de receita por meio do POC requer que a administração da Companhia considere, entre outros aspectos, a estimativa dos custos a incorrer até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias, a fim de estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos e ao orçamento de custo da obra. Essa proporção é aplicada sobre o valor de venda das unidades já comercializadas e, subsequentemente, o valor é reajustado segundo as condições dos contratos de venda, determinando o montante da receita a ser reconhecida em cada período.

Essa área foi considerada foco em nossa auditoria, pois o processo de reconhecimento da receita envolve estimativas críticas da administração na determinação dos orçamentos de custos, sua revisão periódica e o estágio da execução da obra. Assim, quaisquer mudanças nessas estimativas podem impactar de forma relevante a posição patrimonial e o resultado do exercício.

Provisão para distratos (notas 3 e 15)

Em razão de aspectos econômicos ou de alterações nas condições do mercado imobiliário, determinados compradores optam por desistir da compra do imóvel entre a data de venda e a data de obtenção do financiamento, levando ao cancelamento de contratos ("distratos").

A Companhia constitui provisão para distratos com base em estimativas da administração em relação a futuras rescisões contratuais, tanto para as obras entregues quanto para aquelas em andamento.

Essa avaliação realizada pela administração envolve julgamentos importantes e subjetivos, especialmente relacionados com as expectativas de rescisões contratuais, os quais podem ocasionar impacto relevante nas demonstrações financeiras. Dessa forma, consideramos essa como uma das áreas de foco de auditoria.

Provisão para riscos trabalhistas cíveis e tributários (notas 3 e 15(c))

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

A avaliação de riscos e o registro da provisão envolvem julgamentos significativos efetuados pela administração, apoiados em pareceres de assessores legais externos e/ou internos, cujos prognósticos de desfechos podem resultar em impactos relevantes nas demonstrações financeiras.

Devido à complexidade das matérias, às evoluções da jurisprudência ou tendência nos tribunais e a relevância do tema para o negócio da Companhia, bem como os julgamentos envolvidos para a avaliação do desfecho e da mensuração da provisão, consideramos que essa foi uma das principais áreas de foco.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

continua...



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadao.estadao.com.br/publicacoes/>

...continuação

even

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ nº 43.470.988/0001-65 - NIRE 35.300.329.520



RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

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

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

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 22 de março de 2022



PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Mairkon Strangueti Nogueira
Contador CRC 1SP255830/O-3



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadao.estadao.com.br/publicacoes/>