

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

**Informações Trimestrais (ITR) em  
31 de março de 2019  
e relatório sobre a revisão de  
informações trimestrais**

## **Relatório sobre a revisão de informações trimestrais**

Aos Administradores e Acionistas  
Even Construtora e Incorporadora S.A.

### **Introdução**

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2019, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2019 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo nessa data, assim como o resumo das principais políticas contábeis e as demais notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 – Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 e com a norma internacional IAS 34 - *Interim Financial Reporting*, emitida pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

### **Alcance da revisão**

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - "Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade" e ISRE 2410 - *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*, respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

### **Conclusão sobre as informações intermediárias individuais preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM**

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 aplicável às

Even Construtora e Incorporadora S.A.

entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

**Conclusão sobre as informações intermediárias consolidadas preparadas de acordo com o CPC 21 (R1) e de acordo com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM**

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e de acordo com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

**Ênfase**

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias individuais contidas nas ITRs foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e as informações contábeis consolidadas elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (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 n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

**Outros assuntos**

**Demonstrações do Valor Adicionado**

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2019, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma

Even Construtora e Incorporadora S.A.

consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 9 de maio de 2019

PricewaterhouseCoopers  
Auditores Independentes  
CRC 2SP000160/O-5

Valdir Renato Coscodai  
Contador CRC 1SP165875/O-6

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE MARÇO DE 2019 E 31 DE DEZEMBRO DE 2018  
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2019	31/12/2018	31/03/2019	31/12/2018			31/03/2019	31/12/2018		
<b>CIRCULANTES</b>						<b>CIRCULANTES</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	19.825	44.747	227.226	234.274	Fornecedores	10	18.345	14.235	103.814	90.926
Títulos e valores mobiliários	5	230.821	196.778	497.966	419.233	Contas a pagar por aquisição de imóveis	11.a	-	-	200.302	176.993
Caixa restrito	6	59.016	155.081	76.354	156.384	Empréstimos e financiamentos	11.b	217.240	275.619	542.123	617.926
Contas a receber	7.a	11.086	11.086	973.197	860.828	Debêntures	11.b	87.246	87.129	87.246	87.129
Imóveis a comercializar	8	7.728	10.293	2.395.799	2.113.529	Impostos e contribuições a recolher	12	12.025	11.733	55.334	51.526
Demais contas a receber		7.350	569	56.147	41.783	Adiantamentos de clientes	12	-	-	122.352	64.111
Total dos ativos circulantes		<u>335.826</u>	<u>418.554</u>	<u>4.226.689</u>	<u>3.826.031</u>	Provisão para perdas em sociedades controladas	9	24.311	29.302	-	-
						Provisões	13	33.801	34.735	203.454	192.066
						Partes relacionadas	24.a	19.353	20.966	-	-
<b>NÃO CIRCULANTES</b>						Demais contas a pagar		<u>25.676</u>	<u>2.130</u>	<u>114.204</u>	<u>119.294</u>
Títulos e valores mobiliários	5	15.000	15.000	15.000	15.000	Total dos passivos circulantes		<u>437.997</u>	<u>475.849</u>	<u>1.428.829</u>	<u>1.399.971</u>
Contas a receber	7.a	36.881	38.481	183.083	200.938						
Imóveis a comercializar	8	-	-	429.936	543.285	<b>NÃO CIRCULANTES</b>					
Adiantamentos para futuros investimentos	9.e	398.167	311.482	-	-	Contas a pagar por aquisição de imóveis	10	-	-	552.417	414.432
Partes relacionadas	24.a	76.085	71.289	73.516	69.833	Provisões	13	152.296	158.512	193.051	195.813
Demais contas a receber		<u>12.949</u>	<u>14.076</u>	<u>52.414</u>	<u>50.695</u>	Empréstimos e financiamentos	11.a	577.673	508.995	944.913	861.979
Total do realizável a longo prazo		<u>539.082</u>	<u>450.328</u>	<u>753.949</u>	<u>879.751</u>	Imposto de renda e contribuição social diferidos	14	-	-	32.693	30.129
						Demais contas a pagar		<u>1.590</u>	<u>2.144</u>	<u>12.945</u>	<u>31.148</u>
Investimentos	9	1.914.691	1.849.719	20.438	20.661	Total dos passivos não circulantes		<u>731.559</u>	<u>669.651</u>	<u>1.736.019</u>	<u>1.533.501</u>
Imobilizado		7.025	3.710	21.219	12.604						
Intangível		<u>779</u>	<u>958</u>	<u>1.651</u>	<u>1.924</u>	Total do passivo		<u>1.169.556</u>	<u>1.145.500</u>	<u>3.164.848</u>	<u>2.933.472</u>
Total dos ativos não circulantes		<u>2.461.577</u>	<u>2.304.715</u>	<u>797.257</u>	<u>914.940</u>						
						<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
						Capital social	15	1.641.467	1.641.467	1.641.467	1.641.467
						Ações restritas e em tesouraria	15.1	(37.711)	(37.710)	(37.711)	(37.710)
						Custos de transação		(15.775)	(15.775)	(15.775)	(15.775)
						Plano de opção de ações		31.717	31.717	31.717	31.717
						Prejuízos acumulados		<u>8.149</u>	<u>(41.930)</u>	<u>8.149</u>	<u>(41.930)</u>
								<u>1.627.847</u>	<u>1.577.769</u>	<u>1.627.847</u>	<u>1.577.769</u>
						Participação dos não controladores		-	-	<u>231.251</u>	<u>229.730</u>
						Total do patrimônio líquido		<u>1.627.847</u>	<u>1.577.769</u>	<u>1.859.098</u>	<u>1.807.499</u>
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>		<u>2.797.403</u>	<u>2.723.269</u>	<u>5.023.946</u>	<u>4.740.971</u>	<b>TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u>2.797.403</u>	<u>2.723.269</u>	<u>5.023.946</u>	<u>4.740.971</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO  
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2019 E DE 2018  
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018 (reapresentado)
<b>OPERAÇÕES</b>					
Receita	15	6.769	11.627	483.821	313.652
Custo incorrido das vendas realizadas	16.a	(6.932)	(10.886)	(350.375)	(269.446)
<b>LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO</b>		<b>(163)</b>	<b>741</b>	<b>133.446</b>	<b>44.206</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>					
Comerciais	16.b	(572)	(504)	(34.603)	(25.537)
Gerais e administrativas	16.b	(19.122)	(20.278)	(27.664)	(29.532)
Remuneração da Administração	23.b	(2.251)	(5.003)	(2.251)	(5.003)
Provisões	13.e	5.879	581	(8.499)	(6.632)
Outras despesas operacionais, líquidas	19	(3.396)	(3.563)	(1.386)	(1.551)
		(19.462)	(28.767)	(74.403)	(68.255)
<b>LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS E DO RESULTADO FINANCEIRO</b>		<b>(19.625)</b>	<b>(28.026)</b>	<b>59.043</b>	<b>(24.049)</b>
<b>RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS</b>					
Equivalência patrimonial	9	85.236	30.567	(27)	888
Provisão para perdas em sociedades controladas		4.991	(5.065)	-	-
		90.227	25.502	(27)	888
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>					
Despesas financeiras	18	(26.518)	(27.805)	(16.828)	(13.768)
Receitas financeiras		5.995	4.654	22.111	23.269
		(20.523)	(23.151)	5.283	9.501
<b>LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>		<b>50.079</b>	<b>(25.675)</b>	<b>64.299</b>	<b>(13.660)</b>
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>					
Imposto de renda e contribuição social - correntes	20	-	-	(16.736)	(9.120)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	20	-	-	6.579	1.846
<b>LUCRO (PREJUÍZO) DOS TRIMESTRES</b>		<b>50.079</b>	<b>(25.675)</b>	<b>54.142</b>	<b>(20.934)</b>
<b>LUCRO (PREJUÍZO) DOS TRIMESTRES ATRIBUÍVEL A</b>					
Acionistas				50.079	(25.675)
Participação dos não controladores				4.063	4.741
				<b>54.142</b>	<b>(20.934)</b>
<b>LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE OS EXERCÍCIOS - R\$</b>					
Lucro (prejuízo) básico por ação	21	0,234	(0,116)	0,234	(0,116)
Lucro (prejuízo) diluído por ação	21	0,234	(0,116)	0,234	(0,116)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS

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

---

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2018</u>	<u>31/03/2019</u>	<u>31/03/2018</u>
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DOS TRIMESTRES	50.079	(25.675)	54.142	(20.934)
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS TRIMESTRES	<u>50.079</u>	<u>(25.675)</u>	<u>54.142</u>	<u>(20.934)</u>
RESULTADO ABRANGENTE DOS TRIMESTRES ATRIBUÍVEL A				
Acionistas			50.079	(25.675)
Participação dos não controladores			<u>4.063</u>	<u>4.741</u>
			<u>54.142</u>	<u>(20.934)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2019 E DE 2018  
(Em milhares de reais)

Nota explicativa	Atribuível aos acionistas da controladora									Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Ações restritas e em tesouraria		Custos de transação	Plano de opção de ações	Reservas de lucros		Prejuízos acumulados	Total		
		Ações restritas concedidas	Ações em tesouraria			Legal	Retenção de lucros				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017	1.683.266	(45.597)	(31.066)	(15.775)	31.717	77.064	42.867	-	1.742.476	244.451	1.986.927
Operações com não controladores:											
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	31.950	31.950
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(44.963)	(44.963)
Compra de participação	-	-	-	-	-	-	(1.149)	-	(1.149)	(20.816)	(21.965)
Outros movimentos de não controladores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(975)	(975)
Cancelamento de ações	(41.799)	-	41.799	-	-	-	-	-	-	-	-
Ações em tesouraria:	15.2										
Aquisições de ações em tesouraria	-	-	(13.673)	-	-	-	-	-	(13.673)	-	(13.673)
Concessão de ações - desbloqueio ILP	-	4.738	-	-	-	-	-	-	4.738	-	4.738
Concessão de ações	-	-	6.089	-	-	-	-	-	6.089	-	6.089
Cancelamento de ações restritas	-	18.345	(18.345)	-	-	-	-	-	-	-	-
Prejuízo líquido do exercício	-	-	-	-	-	-	-	(160.712)	(160.712)	20.083	(140.629)
Destinação do prejuízo:											
Absorção da reserva legal	-	-	-	-	-	(77.064)	77.064	-	-	-	-
Absorção da reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	-	-	(118.782)	118.782	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018	<u>1.641.467</u>	<u>(22.514)</u>	<u>(15.196)</u>	<u>(15.775)</u>	<u>31.717</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(41.930)</u>	<u>1.577.769</u>	<u>229.730</u>	<u>1.807.499</u>
Operações com não controladores:											
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.100)	(1.100)
Distribuição de lucros	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.442)	(1.442)
Ações em tesouraria:	15.2										
Cancelamento de ações restritas	-	9	(9)	-	-	-	-	-	-	-	-
Outros movimentos	-	-	(1)	-	-	-	-	-	(1)	-	(1)
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	50.079	50.079	4.063	54.142
Destinação do lucro											
Reserva de retenção de lucros	-	-	-	-	-	-	23.258	(23.258)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2019	<u>1.641.467</u>	<u>(22.505)</u>	<u>(15.206)</u>	<u>(15.775)</u>	<u>31.717</u>	<u>-</u>	<u>23.258</u>	<u>(15.109)</u>	<u>1.627.847</u>	<u>231.251</u>	<u>1.859.098</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.



EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA  
PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2019 E DE 2018  
(Em milhares de reais - R\$)**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	50.079	(25.676)	64.299	(13.660)
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(90.227)	(25.502)	27	(888)
Depreciações e amortizações	1.062	1.393	3.490	2.339
Provisões	(7.150)	(767)	8.626	8.187
Juros provisionados	20.423	17.772	40.930	48.768
Juros apropriados em aplicações financeiras	(4.439)	(3.110)	(9.885)	(9.353)
Valor de mercado SWAP	950	3.445	950	3.445
<b>Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:</b>				
Contas a receber	38.481	3.589	(94.514)	140.893
Imóveis a comercializar	(34.316)	(917)	(168.921)	11.472
Demais contas a receber	(5.654)	(3.530)	(16.083)	(16.857)
Fornecedores	22	(3.072)	6.630	3.224
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	161.294	5.532
Adiantamentos de clientes	-	-	58.241	(11.028)
Demais passivos	23.283	3.554	(13.972)	(19.369)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(7.486)	(32.821)	41.112	152.705
Juros pagos	(10.957)	(25.227)	(26.894)	(55.908)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(16.736)	(9.120)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(18.443)	(58.048)	(2.518)	87.677
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>				
Aplicações financeiras	(29.604)	(80.519)	(68.848)	(34.550)
Aquisição de bens para o ativo imobilizado e intangível	(110)	(314)	(1.945)	(430)
Aumento dos investimentos	(1.307)	142.298	196	680
Lucros recebidos	21.571	42.401	-	5.000
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	(86.685)	549	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(96.135)	104.415	(70.597)	(29.300)
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	-	127.817	79.680	251.806
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	(100.000)	(87.418)	(349.123)
Caixa restrito	96.065	-	80.030	7.941
	96.065	27.817	72.292	(89.376)
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	(6.409)	(103.218)	(3.683)	(11.128)
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	(2.542)	4.223
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	89.656	(75.401)	66.067	(96.281)
<b>(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(24.922)</b>	<b>(29.034)</b>	<b>(7.048)</b>	<b>(37.904)</b>
<b>SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>				
No início do exercício	44.747	151.006	234.274	358.938
No final do exercício	19.825	121.972	227.226	321.034
<b>(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>(24.922)</b>	<b>(29.034)</b>	<b>(7.048)</b>	<b>(37.904)</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2019	31/03/2018	31/03/2019	31/03/2018
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	<u>7.778</u>	<u>13.272</u>	<u>496.398</u>	<u>346.206</u>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	2.195	(860)	(341.249)	(279.098)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	<u>(5.486)</u>	<u>(10.685)</u>	<u>(54.706)</u>	<u>(24.122)</u>
	(3.291)	(11.545)	(395.955)	(303.220)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	<u>4.487</u>	<u>1.727</u>	<u>100.443</u>	<u>42.986</u>
RETENCÕES				
Depreciações e amortizações	<u>(1.062)</u>	<u>(1.216)</u>	<u>(2.302)</u>	<u>(2.152)</u>
	(1.062)	(1.216)	(2.302)	(2.152)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	<u>3.425</u>	<u>511</u>	<u>98.141</u>	<u>40.834</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	85.236	30.567	(27)	888
Provisão para perdas em controladas	4.991	(5.065)	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	<u>5.995</u>	<u>4.654</u>	<u>22.098</u>	<u>23.269</u>
	96.222	30.156	22.071	24.157
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>99.647</u>	<u>30.667</u>	<u>120.212</u>	<u>64.991</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Salários e encargos	(17.818)	(18.580)	(21.759)	(36.487)
Participação dos empregados nos lucros	(2.940)	(5.381)	(3.432)	(16.578)
ILP	916	(819)	871	(948)
Remuneração da Administração	(1.205)	(369)	(1.205)	(369)
Impostos, taxas e contribuições	(1.893)	(2.896)	(23.615)	(17.282)
Despesas financeiras - incluem variações monetárias	(26.256)	(27.480)	(16.566)	(13.443)
Aluguéis	(372)	(817)	(372)	(817)
Participação de minoritários no resultado	-	-	(4.063)	(4.742)
Prejuízos retidos	<u>(50.078)</u>	<u>25.675</u>	<u>(50.078)</u>	<u>25.675</u>
	<u>(99.646)</u>	<u>(30.667)</u>	<u>(120.219)</u>	<u>(64.991)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2019 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

---

#### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

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

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 7 de maio de 2019.

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

#### 2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas Informações Trimestrais - ITR individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas na Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, publicadas no jornal O Estado de São Paulo em 28 de março de 2019 e divulgadas no site da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)), exceto pela implementação do IFRS 16 (CPC 06 (R2)), cujo os efeitos estão indicados na nota 2.1.b). Nos casos em que as notas explicativas apresentadas nas ITRs não estarem apresentadas de forma completa, em relação ao apresentado na Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

As informações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 - Demonstrações Intermediárias, aplicável à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM. As informações financeiras consolidadas foram elaboradas, adicionalmente, de acordo com a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting" emitida pelo "International Accounting Standards Board" IASB, aplicáveis à elaboração das Demonstrações Financeiras Intermediárias, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

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

riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15)

O Ofício Circular trata do reconhecimento da receita desse setor, conforme descrito em maiores detalhes na nota explicativa nº 3 das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2018.

Essas informações estão sendo apresentadas considerando o OCPC 07 – Notas Explicativas, o qual reforça requisitos básicos de divulgação das normas existentes e sugere uma divulgação com foco em: (i) informações relevantes para os usuários, (ii) aspectos quantitativos e qualitativos e (iii) de riscos.

## 2.1. Normas e interpretações novas e revisadas

### a) CPC 47 / IFRS 15 – Receita de Contratos com Clientes

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação do CPC 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, asseverando que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC para os principais contratos da Companhia – contratos de compra e venda de unidades imobiliários com quitação do saldo devedor por meio da obtenção de financiamento, pelo cliente, junto a um banco privado, devendo ser efetuado o ajustamento contábil do universo de contrato de vendas por meio de “provisões para distratos” representada pelo valor integral da receita apropriada daqueles que apresentam evidências objetivas de riscos de serem “distratados”.

O Ofício Circular estabelece que a provisão para distratos deva ser realizada no computo da determinação da receita a ser apropriada. Até 31 de março de 2018, essa provisão vinha sendo realizada como uma provisão para realização de ativos financeiros, tendo como contrapartida as despesas operacionais. Segue abaixo, quadro comparativo da reclassificação da provisão constituída até 31 de março de 2018, destacando a reclassificação dos efeitos no resultado, das despesas operacionais para o “Lucro bruto”:

	<u>Originalmente reportado</u>	<u>Efeitos do IFRS 15</u>	<u>Saldos reapresentados</u>
Receita	337.449	(23.797)	313.652
Custo incorrido das vendas realizadas	<u>(289.126)</u>	<u>19.680</u>	<u>(269.446)</u>
Lucro bruto	<u>48.323</u>	<u>(4.117)</u>	<u>44.206</u>
Provisões e outras despesas	<u>(12.300)</u>	<u>4.117</u>	<u>8.183</u>

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

A partir de 1º de janeiro de 2019, a Companhia passou a reconhecer os seus arrendamentos operacionais adotando a mesma prática contábil dos arrendamentos financeiros.

Os principais contratos de arrendamento operacional referem-se aos contratos de alugueis da sede da Companhia em São Paulo, sua imobiliária localizada em São Paulo e da sua controlada no Rio Grande do Sul. Sendo assim, o efeito em 1º de janeiro de 2019 é um ativo de direito de uso (ativo imobilizado) e um passivo de arrendamento (fornecedores ou outras contas a pagar) no balanço patrimonial consolidado da Companhia no montante de R\$9.887 mil, sem impactos relevantes no resultado.

### 3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

As estimativas e premissas contábeis são continuamente avaliadas e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativa de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. No trimestre findo em 31 de março de 2019, não houve alterações nas estimativas e premissas que apresentassem um risco significativo, com probabilidade de causar um ajuste relevante nos valores contábeis dos ativos e passivos para o exercício social corrente, em relação àquelas detalhadas nas demonstrações financeiras anuais.

### 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Caixa e contas correntes	-	-	1.849	17.075
Aplicações financeiras (*)	<u>19.825</u>	<u>44.747</u>	<u>225.377</u>	<u>217.199</u>
	19.825	44.747	227.226	234.274

(\*) As aplicações financeiras são remuneradas à taxa média de 94,99% (31 de dezembro de 2018 – 82,53%) do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. Referidas aplicações financeiras possuem liquidez para resgate em até 90 dias da data da aplicação, sem prejuízo aos rendimentos auferidos no fim de cada exercício e, portanto, classificadas como equivalentes de caixa.

### 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	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Fundo exclusivo (Fundo Stone)	196.778	3.600	-	-
Certificados de depósito bancário – CDBs (i)	15.000	15.000	36.147	46.018
Letras Financeiras (ii)	-	-	-	17.531
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs) (iii)	-	-	476.819	223.563
	<u>211.778</u>	<u>18.600</u>	<u>512.966</u>	<u>287.112</u>
Circulante	<u>196.778</u>	<u>3.600</u>	<u>497.966</u>	<u>272.112</u>
Não circulante	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>

(i) Aplicações financeiras em CDBs são remuneradas à taxa média de 99,76% do CDI (31 de dezembro de 2018 – 99,74%).

(ii) Letras financeiras de Instituições Privadas eram remuneradas a taxa média de 111% em 31 de dezembro de 2018 do CDI.

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

A controladora e as sociedades controladas aplicam parcela substancial de seus recursos em Fundo exclusivo administrado pela controladora (Fundo Stone), o qual também é apresentado de forma consolidada. A gestão do Fundo leva em consideração o fluxo de caixa

das atividades da Companhia para efetuar a seleção de suas aplicações, não havendo intenção de resgate inferior a 90 dias no momento em que são efetuadas, motivo pelo qual não foram classificadas na rubrica de caixa e equivalente de caixa, adicionalmente às considerações feitas para cada tipo de título. Conseqüentemente, na demonstração dos fluxos de caixa estão apresentados na rubrica "Atividades de investimento" como parte das variações do capital circulante.

## 6. CAIXA RESTRITO

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Operações de dívidas – CRI (i)	59.016	155.081	59.016	155.081
Securitização de recebíveis (ii)	-	-	17.338	1.303
	<u>59.016</u>	<u>155.081</u>	<u>76.354</u>	<u>156.384</u>

- (i) Durante o quatro trimestre de 2018, a Companhia realizou a 12ª Emissão de Debêntures e a emissão da CCB FP nº 1110/18, totalizando de R\$225.000, ambas cedidas e convertidas em Créditos de Recebíveis Imobiliários, sendo que a liberação dos recursos para a Companhia ocorre mediante a comprovação do registro das alienações fiduciárias nas matrículas dos imóveis (estoque pronto) que perfazem a garantia das operações.
- (ii) Refere-se a securitização de recebimentos de clientes, com a cessão dos créditos correspondentes, os quais serão liberados para utilização pela Companhia conforme evolução da obra.

## 7. CONTAS A RECEBER E CESSÃO DE RECEBÍVEIS

### a) Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
<b>Empreendimentos concluídos:</b>				
Em repasse bancário	-	-	527.354	621.801
Financiamento próprio	-	-	191.211	182.722
Provisão para distratos	-	-	(286.601)	(282.851)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>431.964</u>	<u>521.672</u>
<b>Empreendimentos em construção:</b>				
Receita apropriada	-	-	2.046.942	1.729.620
Provisão para distratos	-	-	(28.904)	(27.398)
Ajuste a valor presente	-	-	(20.408)	(24.845)
Parcelas recebidas	-	-	(788.809)	(691.655)
Permutas por terrenos	-	-	(408.069)	(385.892)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>800.752</u>	<u>599.830</u>
Provisão para créditos de liquidação duvidosa (IFRS 9)	-	-	(125.168)	(110.113)
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	1.107.548	1.011.389

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Venda de terrenos	47.967	49.567	48.732	50.377
Contas a receber apropriadas	<u>47.967</u>	<u>49.567</u>	<u>1.156.280</u>	<u>1.061.766</u>
Circulante	11.086	11.086	973.197	860.828
Não circulante	36.881	38.481	183.083	200.938

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 informações financeiras trimestrais, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas.

A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Vencidas	-	-	23.568	29.678
A vencer:				
2019	9.486	11.086	957.504	1.236.057
2020	8.644	8.644	710.823	574.332
2021	19.967	19.967	396.231	257.115
2022 em diante	9.870	9.870	311.743	130.975
	<u>47.967</u>	<u>49.567</u>	<u>2.399.870</u>	<u>2.228.157</u>
Contas a receber apropriado	47.967	49.567	1.156.280	1.061.766
Contas a receber a apropriar	-	-	1.243.590	1.166.391

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

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

	Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Valor dos terrenos recebidos em permuta	408.069	385.892
Receita apropriada	<u>(291.728)</u>	<u>(285.642)</u>
Receita a apropriar	<u>116.341</u>	<u>100.250</u>

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

	Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Vencidas:		
Até três meses	8.953	14.176
De três a seis meses	5.236	5.629
Imóveis concluídos	<u>14.279</u>	<u>19.805</u>
Vencidas:		
Até três meses	6.698	8.170
De três a seis meses	2.591	1.703
Imóveis em construção	<u>9.289</u>	<u>9.873</u>
	<u>23.568</u>	<u>29.678</u>

b) Cessão de recebíveis

Corresponde ao saldo de operações de cessão de recebíveis de empreendimentos concluídos, nas quais não foram transferidos todos os riscos e benefícios das contas a receber correspondentes. Integram o saldo de "Demais contas a pagar" no passivo (circulante e não circulante), tendo sido descontados às taxas de 10% a 12% ao ano, acrescidas do IGP-M ou do IPCA, como a seguir demonstrado:

	Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Circulante (apresentados no circulante como demais contas a pagar)	<u>10.388</u>	<u>10.246</u>

Em garantia das operações de cessão de recebíveis, foram oferecidos os próprios créditos descontados e o compromisso de honrar o pagamento de eventual crédito inadimplente.

c) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

	Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Unidades entregues:		
Com alienação fiduciária	478.624	520.514
Sem alienação fiduciária	9	8
Unidades em construção:		
Com alienação fiduciária	<u>628.915</u>	<u>490.867</u>
	<u>1.107.548</u>	<u>1.011.389</u>
Percentual de cobertura pela alienação fiduciária	<u>100,00%</u>	<u>100,00%</u>



## 8. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Adiantamentos para aquisição de terrenos	261	261	10.642	8.984
Terrenos	7.141	9.706	1.015.476	1.043.778
Imóveis em construção	-	-	790.068	578.479
Adiantamento a fornecedores	-	-	9.413	11.001
Imóveis concluídos	326	326	1.053.595	1.068.031
	<u>7.728</u>	<u>10.293</u>	<u>2.879.194</u>	<u>2.710.273</u>
Provisão para ajuste de valor de mercado	-	-	(53.459)	(53.459)
	<u>7.728</u>	<u>10.293</u>	<u>2.825.735</u>	<u>2.656.814</u>
Circulante	7.728	10.293	2.395.799	2.113.529
Não circulante	-	-	429.936	543.285

A parcela classificada no não circulante corresponde a: (i) terrenos para incorporação e (ii) terrenos adquiridos para incorporação e posteriormente destinados a venda no valor de R\$11.247 (custo de aquisição: R\$32.903, deduzido da provisão de R\$21.656).

Em 31 de março de 2019, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$165.403 e R\$272.477, respectivamente (R\$147.027 e R\$254.258 em 31 de dezembro de 2018). Estes valores somente estarão disponíveis a venda após a efetiva realização do cancelamento da venda.

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

A movimentação dos encargos financeiros incorridos, originários de operações de compra a prazo de terrenos e financiamento bancário, apropriados ao custo durante o período de construção, pode ser demonstrada como segue:

	Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Saldo nos estoques no início do exercício	187.257	186.263
Encargos financeiros incorridos no trimestre/ano (*)	32.279	131.600
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(35.859)	(130.606)
Saldo nos estoques no fim do trimestre/exercício	<u>183.677</u>	<u>187.257</u>

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Em controladas	1.894.253	1.829.058	-	-
Em não controladas	<u>20.438</u>	<u>20.661</u>	<u>20.438</u>	<u>20.661</u>
	1.914.691	1.849.719	20.438	20.661
Provisão para perdas em sociedades controladas	<u>(24.311)</u>	<u>(29.302)</u>	-	-
	<u>1.890.380</u>	<u>1.820.417</u>	<u>20.438</u>	<u>20.661</u>

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

	No início do exercício	Subscrição (redução) de capital	Lucros recebidos	Equivalência patrimonial	Demais	No fim do Exercício /trimestre
Controladas	1.829.058	1.552	(21.571)	85.307	(93)	1894.253
Não controladas	20.661	-	-	(71)	(152)	20.438
Provisão para perdas em sociedades controladas	<u>(29.302)</u>	-	-	4.991	-	<u>(24.311)</u>
Trimestre findo em 31 de março de 2019	<u>1.820.417</u>	<u>1.552</u>	<u>(21.571)</u>	<u>90.227</u>	<u>(246)</u>	<u>1.890.380</u>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2018	<u>2.345.116</u>	<u>(251.084)</u>	<u>(312.800)</u>	<u>50.221</u>	<u>(11.037)</u>	<u>1.820.416</u>

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

## b) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 31 de março de 2019, os adiantamentos para futuro aumento de capital são em sociedades controladas no valor de R\$398.167 (R\$311.482 em 31 de dezembro de 2018). Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro no não circulante.

## 10. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Contas a pagar, sujeitas a:		
Variação do INCC – permuta financeira	647.780	498.569
Variação do INCC	70.698	56.930
Variação do IGPM	-	731
Demais aquisições	<u>34.241</u>	<u>35.195</u>
	<u>752.719</u>	<u>591.425</u>
Circulante	200.302	176.993
Não circulante	552.417	414.432

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

	Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
2019	188.372	176.993
2020	159.516	76.807
2021	200.175	60.799
2022	60.573	52.191
2023 em diante	144.083	224.635
	<u>752.719</u>	<u>591.425</u>

## 11. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES

### a) Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Crédito imobiliário (i)	-	-	692.123	695.291
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii)	150.481	150.433	150.481	150.433
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (iii)	640.673	631.245	640.673	631.245
Perda com derivativo em contabilização de valor justo do swap (iv)	3.759	2.936	3.759	2.936
	<u>794.913</u>	<u>784.614</u>	<u>1.487.036</u>	<u>1.479.905</u>
Circulante	217.240	275.619	542.123	617.926
Não circulante	577.673	508.995	944.913	861.979

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

- (i) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação da Taxa Referencial - TR de juros, acrescida de 8,6% a 14% ao ano.
- (ii) As operações de CCB estão sujeita à variação de 130% da taxa do CDI.
- (iii) As operações de CRI está sujeita à variação do CDI, acrescido de 1,5% a 2,4% ao ano acrescido de 1,5% a 3% ao ano e à variação do IPCA, acrescido 8% ao ano.
- (iv) As operações de "swap", a Companhia trocou a variação do CDI acrescido de 1,5% a 2,4% ao ano pela variação do IPCA acrescido 5,55% a 6,06% ao ano.

Em garantia dos financiamentos foram oferecidos os seguintes ativos:

	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos)	<u>1.024.411</u>	<u>802.915</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
2019	209.893	275.619	500.169	617.926
2020	344.970	273.143	607.845	499.054
2021 em diante	240.050	235.852	379.022	362.925
	<u>794.913</u>	<u>784.614</u>	<u>1.487.036</u>	<u>1.479.905</u>

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

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

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

#### b) Debêntures

	Controladora e Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Nona emissão - principal	87.000	87.000
Custos de transação a apropriar	(210)	(301)
Juros a pagar	456	430
	<u>87.246</u>	<u>87.129</u>
Circulante	87.246	87.129

#### Características das debêntures

	Nona emissão
Data de registro	28/04/2017
Conversível em ações	Não
Datas de vencimento	07/10/2019
Remuneração (taxas anuais) - %	125% CDI
Espécie de garantia	Subordinada
Valor nominal	10
Quantidade de títulos emitidos	8.700
Montante emitido	87.000

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

Existem condições restritivas, conforme definido no prospecto definitivo de distribuição pública das debêntures de emissão da Companhia relacionadas, principalmente, a aspectos de reorganização societária e gestão de negócios. Os compromissos assumidos nos prospectos, verificáveis trimestralmente, vêm sendo cumpridos pela Companhia nos termos neles estabelecidos.

c) Movimentação

Os empréstimos, financiamentos e debêntures apresentaram a seguinte movimentação:

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Saldo inicial	871.743	857.018	1.567.034	1.678.556
Captações	-	418.018	79.680	1.000.575
Juros	20.423	61.440	40.930	141.082
Marcação a mercado do swap	950	1.513	950	1.513
Pagamento de principal	-	(400.847)	(87.418)	(1.117.308)
Pagamento de juros	(10.957)	(65.399)	(26.894)	(137.384)
Saldo final	<u>882.159</u>	<u>871.743</u>	<u>1.574.282</u>	<u>1.567.034</u>

12. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	54.532	18.011
Unidades vendidas de empreendimentos em construção (*):		
Receita apropriada	(168.478)	(295.605)
Parcelas recebidas	208.479	333.831
	<u>40.001</u>	<u>38.226</u>
Provisão para distratos – contas a receber (**)	27.819	7.874
Saldo no fim do trimestre/exercício	<u>122.352</u>	<u>64.111</u>

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

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

13. PROVISÕES

	Controladora				Total
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhistas e cíveis	Provisão para distratos	
	(a)	(b)	(c)	(d)	
Em 31 de dezembro de 2017	22.257	18.198	173.625	-	214.080
Provisão (reversão) constituída, líquida	15.867	2.215	(5.189)	-	12.893
Pagamento de provisão para garantias	(20.343)	-	-	-	(20.343)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(20.040)	-	(20.040)
Pagamento de bônus e PLR	-	(3.459)	-	-	(3.459)
Atualização monetária e juros	-	-	10.116	-	10.116
Em 31 de dezembro de 2018	<u>17.781</u>	<u>16.954</u>	<u>158.512</u>	<u>-</u>	<u>193.247</u>
Provisão (reversão) constituída, líquida	(99)	2.644	(5.879)	-	(3.334)
Pagamento de provisão para garantias	(3.479)	-	-	-	(3.479)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(5.018)	-	(5.018)
Atualização monetária e juros	-	-	4.681	-	4.681
Em 31 de março de 2019	<u>14.203</u>	<u>19.598</u>	<u>152.296</u>	<u>-</u>	<u>186.097</u>

Circulante	33.801
Não circulante	152.296

	Consolidado				Total
	Garantias (a)	Participação nos resultados e bônus (b)	Riscos trabalhistas e cíveis (c)	Provisão para distratos (d)	
Em 31 de dezembro de 2017 (reapresentado)	80.990	26.570	189.700	99.167	396.427
Provisão (reversão) constituída, líquida	7.505	8.720	29.587	-	45.812
Pagamento de provisão para garantias	(20.343)	-	-	-	(20.343)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(53.610)	-	(53.610)
Pagamento de bônus e PLR	-	(7.715)	-	-	(7.715)
Atualização monetária e juros	-	-	10.452	-	10.452
Constituição do contas a pagar, líquida	-	-	-	16.856	16.856
Em 31 de dezembro de 2018	68.152	27.575	176.129	116.023	387.879
Provisão (reversão) constituída, líquida	(603)	3.135	3.919	-	6.451
Pagamento de provisão para garantias	(3.479)	-	-	-	(3.479)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(14.162)	-	(14.162)
Pagamento de bônus e PLR	-	(73)	-	-	(73)
Atualização monetária e juros	-	-	5.008	-	5.008
Constituição do contas a pagar, líquida	-	-	-	14.881	14.881
Em 31 de março de 2019	<u>64.070</u>	<u>30.637</u>	<u>170.894</u>	<u>130.904</u>	<u>396.505</u>
Circulante					203.454
Não circulante					193.051

## (a) Garantias

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

A constituição da provisão de garantia é registrada nas sociedades controladas ao longo da construção do empreendimento, compondo o custo total da obra, e após a sua entrega inicia-se o processo de reversão da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de Engenharia. A prestação de serviços de assistência técnica é realizada pela controladora e, na data da prestação, reconhecida no resultado, na rubrica "Outras despesas operacionais, líquidas".

## (b) Participação nos resultados e bônus

O programa de participação nos resultados foi aprovado em maio de 2010 e está fundamentado em metas individuais e da Companhia. O encargo está apresentado na nota explicativa nº 17.b).

## (c) Riscos trabalhistas e cíveis

Certas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, no montante total de R\$142.578 (R\$133.870 em 31 de dezembro de 2018), as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável de R\$33.665 (R\$33.037 em 31 de dezembro de 2018), possível de R\$61.608 (R\$64.164 em 31 de dezembro de 2018) e remota de R\$47.305 (R\$36.669 em 31 de dezembro de 2019), nas contestações apresentadas pela Companhia. A provável saída de fluxo de caixa futuro decorrente dos processos classificados como perda provável é estimada em R\$36.389 em 31 de março de 2019 (R\$35.761 em 31 de dezembro de 2018).

Processos cíveis em que controladas figuram como polo passivo totalizam R\$288.903 (R\$292.145 em 31 de dezembro de 2018), 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\$134.505 em 31 de março de 2019 (R\$140.368 em 31 de dezembro 2018).

(d) Provisão para distratos

A Companhia constitui provisão para distratos para os clientes que apresentam evidências objetivas de provável cancelamento de seus contratos, tanto para as obras concluídas quanto aquelas em andamento.

A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos em 31 de março de 2019 totaliza R\$130.904 (R\$116.023 em 31 de dezembro de 2018).

Os impactos da provisão de distrato são como segue:

	Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Provisão nas contas a receber	(429.416)	(417.685)
Constituição de adiantamento de clientes	(27.819)	(7.874)
Adição ao imóveis a comercializar	437.880	401.285
Constituição de contas a pagar/provisão	<u>(130.904)</u>	<u>(116.023)</u>
Efeito líquido	<u>150.259</u>	<u>140.297</u>

(e) Efeitos no resultado

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de março de 2018	31 de março de 2019	31 de março de 2018
Provisão para distratos	-	-	4.474	917
Contingências trabalhistas e cíveis	<u>(5.879)</u>	<u>(581)</u>	<u>4.025</u>	<u>5.715</u>
	<u>(5.879)</u>	<u>(581)</u>	<u>8.499</u>	<u>6.332</u>

#### 14. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

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

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

##### 14.1. Ações restritas e em tesouraria

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

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

Movimentação do saldo de ações em tesouraria:

	Ações em tesouraria	Concessão de ações restritas	Saldo em ações (R\$)
Em 31 de dezembro de 2017	5.017.264	45.597	31.066
Aquisição de ações em tesouraria	2.831.400	-	13.673
Cancelamento de ações em tesouraria	(8.000.000)	-	(41.799)
Cancelamento de ações restritas por desligamento	4.899.501	(18.345)	18.345
Desbloqueio de tranche ILP	-	(4.738)	-
Acordo de concessão	(1.623.698)	-	(6.089)
Em 31 de dezembro de 2018	3.124.467	22.514	15.196
Cancelamento de ações restritas por desligamento	2.047	(9)	9
Outros movimentos	-	-	1
Em 31 de março de 2019	<u>3.126.514</u>	<u>22.505</u>	<u>15.206</u>

Em 29 de abril de 2014, foi realizada a primeira outorga no "Plano de Incentivo de Longo Prazo - ILP", através da concessão de ações da Companhia aos colaboradores elegíveis - diretores estatutários e não estatutários bem como gerentes. O benefício foi concedido em 2014 e 2015. O ILP não prevê pagamento em dinheiro, sendo pago integralmente em ações, com restrição à negociação.

O beneficiário não poderá transferir as ações adquiridas mediante o exercício da opção no prazo de até 2 anos após a assinatura do contrato de opção. Findo este período, a restrição à transferência ("Restrição de Transferência") estará sujeita ao seguinte prazo de carência:

- (i) 1/3 (um terço) das ações adquiridas estará livre da Restrição de Transferência a partir do 2º aniversário da assinatura do contrato;
- (ii) 1/3 (um terço) adicional das ações adquiridas estará livre da Restrição de Transferência a partir do 3º aniversário da assinatura do contrato; e
- (iii) 1/3 (um terço) restante das ações adquiridas estará livre da Restrição de Transferência a partir do 4º aniversário da assinatura do contrato.

Para o plano concedido em 2016, os beneficiários são diretores estatutários e não estatutário. Assim como no plano anterior, não há previsão de pagamento em dinheiro e a conquista das tranches estão atreladas ao cumprimento de metas corporativas, de área e individuais. O beneficiário não poderá transferir as ações adquiridas no prazo de até 5 anos após a assinatura do contrato de opção e as tranches do plano estão a seguir:

- (i) 10% para o 1º ano;
- (ii) 30% para o 2º ano;
- (iii) 15% para o 3º ano;
- (iv) 15% para o 4º ano;
- (v) 30% para o 5º ano.

Para ambos os planos, o preço de exercício para cada ação é equivalente ao valor da cotação média das ações da Companhia no período de sessenta dias imediatamente anteriores à outorga de opções de compra de ações da Companhia aos beneficiários.



Em qualquer caso de desligamento do beneficiário, as opções que não tiverem sido exercidas serão automaticamente canceladas. Em caso de rescisão do contrato de trabalho ou destituição por iniciativa da Companhia, o Beneficiário ficará obrigado a alienar à Companhia, observada a legislação aplicável, todas (e não menos do que todas) as ações adquiridas por ele que ainda estiverem sujeitas ao período de restrição de transferência na data de seu desligamento.

O montante total do ILP está contabilizado como "Ações restritas e em tesouraria" sendo que a apropriação dos valores ocorre mensalmente até a data de vencimento do plano e são reconhecidos no resultado na rubrica "Despesas Administrativas", para os planos de 2014 e 2015 na rubrica de "ILP" e para o plano de 2016 na rubrica de "bônus".

#### 14.2. Participação de não controladores

No trimestre findos em 31 de março de 2019 foram distribuídos R\$2.542 à não controladores via redução de capital e distribuição de lucros (R\$13.013 em 31 de dezembro de 2018).

#### 15. RECEITA

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

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de março de 2018	31 de março de 2019	31 de março de 2018
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	6	3	507.705	334.891
Provisão para distratos	-	-	(24.634)	(23.797)
Prestação de serviços	7.772	13.269	13.328	11.315
Deduções da receita bruta	<u>(1.009)</u>	<u>(1.645)</u>	<u>(12.578)</u>	<u>(8.757)</u>
Receita líquida operacional	<u>6.769</u>	<u>11.627</u>	<u>483.821</u>	<u>313.652</u>

#### 16. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

##### a) Custos

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de março de 2018	31 de março de 2019	31 de março de 2018
Terrenos	-	-	401.114	16.091
Obra	-	-	132.389	130.850
Incorporação	-	-	22.157	8.441
Manutenção em garantia	-	-	3.563	5.146
Gerenciamento	6.932	10.886	7.218	11.511
Despesa financeira incorrida (nota 8)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>32.279</u>	<u>33.399</u>
Total do custo incorrido	<u>6.932</u>	<u>10.886</u>	<u>598.720</u>	<u>205.438</u>
Provisão para distratos	-	-	(19.123)	(19.680)
Movimentação dos estoques de imóveis	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(229.222)</u>	<u>83.688</u>
	<u>6.932</u>	<u>10.886</u>	<u>350.375</u>	<u>269.446</u>

Durante o 1º trimestre de 2019 foram reconhecidos contabilmente os empreendimentos Fasano Itaim, Facto Paulista e Vista Alto da Lapa com a apropriação dos respectivos terrenos nos custos incorridos

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

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de março de 2018	31 de março de 2019	31 de março de 2018
Benefícios a administradores e empregados (nota explicativa nº 17)	10.580	10.173	14.990	14.501
Viagens e deslocamentos	245	166	348	235
Plano de Incentivo de Longo Prazo - ILP	(916)	819	(871)	948
Consultoria	5.058	5.138	7.047	7.132
Consumos diversos	3.466	3.605	4.971	4.683
PLR e bônus (nota explicativa nº 13)	2.940	5.381	3.432	7.036
Despesas com vendas	555	461	15.592	11.480
Despesas com estandes de vendas	-	-	9.602	4.809
Outras despesas comerciais	17	42	9.407	9.248
	<u>21.945</u>	<u>25.785</u>	<u>64.518</u>	<u>60.072</u>
Classificadas como:				
Despesas comerciais	572	504	34.603	25.537
Despesas gerais e administrativas	19.122	20.278	27.664	29.532
Remuneração da Administração (nota explicativa nº 23.b)	2.251	5.003	2.251	5.003
	<u>21.945</u>	<u>25.785</u>	<u>64.518</u>	<u>60.072</u>

17. DESPESAS DE BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de março de 2018	31 de março de 2019	31 de março de 2018
Salários	6.584	6.300	9.544	9.290
Encargos	2.401	2.646	3.157	3.407
Treinamentos	21	17	24	24
Outros benefícios	1.574	1.210	2.265	1.780
	<u>10.580</u>	<u>10.173</u>	<u>14.990</u>	<u>14.501</u>

## 18. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de março de 2018	31 de março de 2019	31 de março de 2018
Despesas financeiras:				
Juros	(16.952)	(18.063)	(6.028)	(1.856)
Perdas - "swap" de taxa de juros	(975)	(593)	(975)	(593)
Valor justo do "swap"	(950)	(3.445)	(950)	(3.445)
Imposto de renda retido não compensado	-	-	(334)	(787)
Despesas bancárias, comissão e fiança	(2.948)	(3.116)	(3.168)	(4.075)
Juros sobre as provisões para riscos	(4.681)	(1.774)	(5.008)	(1.774)
Outras despesas financeiras	(12)	(814)	(365)	(1.238)
	<u>(26.518)</u>	<u>(27.805)</u>	<u>(16.828)</u>	<u>(13.768)</u>
Receitas financeiras:				
Juros com aplicações financeiras	4.439	3.110	9.885	9.353
Juros apropriados	-	-	1.090	2.593
Encargos de contas a receber	-	-	9.009	9.588
Correção de mútuos ativos	1.477	1.470	1.775	1.700
Outras receitas financeiras	79	74	352	35
	<u>5.995</u>	<u>4.654</u>	<u>22.111</u>	<u>23.269</u>
Resultado financeiro	<u>(20.523)</u>	<u>(23.151)</u>	<u>5.283</u>	<u>9.501</u>

## 19. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de março de 2018	31 de março de 2019	31 de março de 2018
Despesas de garantias	2.519	3.103	-	36
Outras despesas	<u>877</u>	<u>460</u>	<u>1.386</u>	<u>1.515</u>
	<u>3.396</u>	<u>3.563</u>	<u>1.386</u>	<u>1.551</u>

## 20. 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	
	31 de março de 2019	31 de março de 2018	31 de março de 2019	31 de março de 2018
Prejuízo antes do IRPJ e da CSLL	<u>50.079</u>	<u>(25.675)</u>	<u>64.299</u>	<u>(13.660)</u>
Alíquota - 34%	(17.027)	8.730	(21.862)	4.644
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	30.677	8.671	(9)	302
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	45.678	19.729
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (a)	<u>(13.650)</u>	<u>(17.401)</u>	<u>(13.650)</u>	<u>(17.401)</u>
Total dos impostos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10.157)</u>	<u>(7.274)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(16.736)	(9.120)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.579</u>	<u>1.846</u>
Taxa efetiva	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(16%)</u>	<u>53%</u>

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

## 21. LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO

### a) Básico

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

	31 de março de 2019	31 de março de 2018
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	50.079	(25.675)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	213.873	219.653
Lucro (prejuízo) básico por ação	0,234	(0,116)

### 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.

	31 de março de 2019	31 de março de 2018
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	50.079	(25.675)
Número médio ponderado de ações ordinárias em poder dos acionistas durante o trimestre	213.873	219.653
Preço médio de mercado da ação ordinária durante o trimestre	6,28	5,87
Lucro (prejuízo) diluído por ação - R\$	0,234	(0,116)

## 22. COMPROMISSOS

### a) Compromissos de incorporação imobiliária

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

Nenhum empreendimento em construção está sob cláusula resolutiva. Os resultados atualmente estimados a incorrer até a conclusão dos referidos empreendimentos podem ser assim demonstrados:

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

	Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de março de 2018
Receita bruta de vendas a apropriar	1.030.238	963.260
Provisão para distratos a apropriar	(81.764)	(77.308)
Permuta de terrenos a apropriar	<u>116.341</u>	<u>141.843</u>
Receita de vendas a apropriar	1.064.815	1.027.795
Impostos sobre vendas	<u>(21.518)</u>	<u>(20.363)</u>
Receita de vendas a apropriar (a)	1.043.297	1.007.432
Custo orçado (b) a incorrer das unidades vendidas	(773.460)	(756.505)
Custo a incorrer da provisão para distratos	61.300	62.658
Resultado a apropriar	<u>331.137</u>	<u>313.585</u>

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

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

	Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de março de 2018
Custo incorrido das unidades em estoque	2.349.583	2.068.979
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque (b)	<u>627.034</u>	<u>608.268</u>
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	<u>2.976.617</u>	<u>2.677.247</u>

(b) O custo total a incorrer das unidades vendidas e em estoque totaliza R\$ 1.400.494 (R\$ 1.364.779 em 31 de março de 2018).

## b) Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. Referidos compromissos totalizam R\$1.972.525 (R\$2.206.503 em 31 de dezembro de 2018), dos quais R\$1.096.463 (R\$1.178.291 em 31 de dezembro de 2018) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$876.063 (R\$1.028.212 em 31 de dezembro de 2018) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

## 23. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

## a) Saldos de operações de mútuo

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Sociedades controladas de forma integral	2.569	1.456	8.018	9.630	-	-	-	-
Fazenda Roseira Delta Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	2.689	2.689	-	-	-	-
Fazenda Roseira Kappa Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	974	974	-	-	-	-
Fazenda Roseira Zeta Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	2.247	2.247	-	-	-	-
Fazenda Roseira Beta Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	874	1.215	-	-	-	-
Fazenda Roseira Alpha Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	693	693	-	-	-	-
Fazenda Roseira Epsilon Emp. Imob. CPE S.A.	-	-	3.517	3.517	-	-	-	-
Sociedades controladas com participação de terceiros	-	-	11.335	11.335	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
Demais partes relacionadas:				-				
Melnick Participações Ltda. (i)	73.516	69.833	-	-	73.516	69.833	-	-
SCP Corbeau	-	-	-	-	-	-	25.461	25.171
SCP Taperebá	-	-	-	-	-	-	118.801	50.145
SCP Carricero	-	-	-	-	-	-	43.221	44.954
SCP Prestige	-	-	-	-	-	-	14.636	10.167
	<u>73.516</u>	<u>69.833</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>73.516</u>	<u>69.833</u>	<u>202.119</u>	<u>130.437</u>
	<u>76.085</u>	<u>71.289</u>	<u>19.353</u>	<u>20.966</u>	<u>73.516</u>	<u>69.833</u>	<u>202.119</u>	<u>130.437</u>
				-				
Saldos apresentados no não circulante como partes relacionadas	76.085	71.289	-	-	73.516	69.833	-	-

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Saldos apresentados no circulante como partes relacionadas	-	-	19.353	20.966	-	-	-	-
Saldos apresentados no circulante como contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	-	-	-	28.032	7.086
Saldos apresentados no não circulante como contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	-	-	-	174.087	123.351

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

A movimentação do saldo de partes relacionadas para o trimestre e exercício findos em 31 de março de 2019 e 31 de dezembro de 2018 é:

	Ativo	Passivo
Saldos em 31 de dezembro de 2017	66.491	109.430
Empréstimos	20.317	11.624
Amortizações	(24.676)	(13.216)
Encargos financeiros	7.701	22.599
Saldos em 31 de dezembro de 2018	<u>69.491</u>	<u>115.189</u>
Empréstimos	2.411	1.564
Amortizações	(500)	(18.697)
Encargos financeiros	1.772	88.785
Saldos em 31 de março de 2019	<u>73.516</u>	<u>202.119</u>

## b) Remuneração dos Administradores

O pessoal-chave da Administração inclui os Conselheiros e Diretores. Na Assembleia Geral Ordinária, realizada em 29 de abril de 2019, foi aprovada a verba anual global dos administradores da Companhia de até R\$4.210 (R\$14.800 em 2018) incluindo bônus, para o exercício a findar em 31 de dezembro de 2019.

O pessoal-chave da Administração inclui os Conselheiros e Diretores. A remuneração paga, incluindo bônus, está demonstrada a seguir:

	31 de março de 2019	31 de março de 2018
Conselho de Administração	239	277
Diretoria:		
Salários e encargos	890	751
Contribuições ao programa de seguro de vida com cobertura por sobrevivência, na modalidade VGBL	11	9
Demais benefícios	66	53
	<u>1.206</u>	<u>1.090</u>
Bônus dos administradores provisionado (nota explicativa nº 11 - parcela dos administradores) (*)	917	3.522
ILP apropriado (nota explicativa nº 16.b)	128	391
	<u>2.251</u>	<u>5.003</u>

(\*) O bônus refere-se à apropriação do plano de incentivo a longo prazo – ILP concedido em 2016 (nota 13.1). Em agosto/2018 ocorreu renúncia de membros da Administração, o cargo foi substituído por membro que não possui o ILP, citado acima.



c) Transações com partes relacionadas

Transações efetivadas

<u>Natureza</u>	<u>Data da transação</u>	<u>Duração</u>	<u>Taxa de juros ou correção</u>	<u>Empresa</u>	<u>Valor da transação</u>	<u>31 de março de 2019</u>	<u>31 de dezembro de 2018</u>
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV	19/12/2016	Até 1 ano após a expedição do habite-se	INCC	SCP Corbeau	27.454	25.460	25.171
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV	13/02/2017	Até 1 ano após a expedição do habite-se	INCC	SCP Taperebá	119.665	118.801	50.145
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV	2/07/2017	Até 1 ano após a expedição do habite-se	INCC	SCP Carricero	56.844	43.221	44.954
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV	19/12/2017	Até 1 ano após a expedição do habite-se	INCC	SCP Prestige	16.851	14.636	10.167
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI	21/11/2016	05/2019 11/2019 11/2022	CDI + 2,4% CDI + 3%	Even S.A.	45.386	44.505	44.385
Contratação de serviço de Contratação de materiais e prestações de serviços de mobiliário	30/07/2018	-	-	Even S.A.	-	5% sobre os planos de saúde, odontológico e vida	-
	-	-	-	SPEs Even e Melnick	-	452	2.147
Compra de terreno – participação no VGV	-	Desenvolvimento de empreendimento imobiliário	INCC	Melnick Even Aurora	33.867	28.029	31.100
Distribuição de dividendos	-	-	-	SPEs Melnick	-	792	6.552
Prestações de serviços	-	-	-	SPEs Even e Melnick	-	799	5.610
Aluguel da sede de Porto Alegre	-	Indeterminado	-	Melnick Even Desenvolvimento e Melnick Negócios Imobiliários	-	234	1.194
Aquisições de unidades imobiliárias	-	-	INCC	SPEs Even e Melnick	45.697	-	-

Transações sob cláusulas resolutivas

<u>Natureza</u>	<u>Data</u>	<u>Taxa de juros ou correção</u>	<u>Empresa</u>	<u>Montante da transação</u>
Compra de terreno	12/05/2016	INCC	Menick Even Angelim	Participação no VGV
Compra de terreno	07/11/2017	INCC	Melnick Even Urbanizadora	Participação no VGV
Compra de terreno	17/12/2017	INCC	Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário.	Participação no VGV
Compra de terreno	09/11/2018	INCC	Melnick Even Crux	Participação no VGV

## 24. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

## 24.1. Fatores de risco financeiro

Não houve alteração nos fatores de risco financeiro e na política de gestão desses riscos no trimestre findo em 31 de março de 2019 com relação ao descrito na DFP apresentada em 31 de dezembro de 2018. Nas tabelas a seguir estão apresentados dados financeiros do período atual, de forma comparativa com 31 de dezembro de 2018.

## a) Risco de mercado

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

Tipo de Instrumento	Data de início	Data de vencimento	Nocional R\$	Taxa ativa	Taxa Passiva	Valor justo		
						Ponta ativa	Ponta passiva	R\$
"Swap" dívida Habitasec	04/12/2017	21/11/2019	133.300	2,4% a.a. + 100% CDI	6,06% a.a. + 100% IPCA	134.843	135.610	767
"Swap" dívida XP investimentos	04/12/2017	24/04/2020	150.000	1,5% a.a. + 100% CDI	5,55% a.a. + 100% IPCA	175.177	157.7882	6.530

Em 31 de março de 2019, a Companhia registrou no resultado do período perdas decorrentes da avaliação do valor justo de instrumentos financeiros (Swap) no valor de R\$950 (acumulado R\$6.682, conforme nota explicativa 11).

## b) Risco de liquidez

	Consolidado			
	Até 31 de dezembro de 2019	Entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2020	Entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2021	A partir de 1º de janeiro de 2022
Em 31 de março de 2019:				
Empréstimos - crédito imobiliário	635.256	218.141	107.047	131.146
Cédula de Deposito Interbancário - CRI	161.577	184.275	44.557	205.063
Capital de giro - CCB	81.177	81.136	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	182.977	161.904	205.255	314.271
Debêntures	92.652	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2018:				
Empréstimos - crédito imobiliário	390.827	234.263	54.106	125.059
Cédula de Deposito Interbancário - CRI	162.423	284.356	44.705	205.629
Capital de giro - CCB	87.198	81.180	-	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	185.619	87.584	90.702	523.382
Debêntures	92.662	-	-	-

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

Dados consolidados	31 de março de 2019		31 de dezembro de 2018		2018		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Provável	25%	50%
Contas a receber de clientes (nota explicativa nº 7.(a)):							
IGP-M/IPCA	1.107.548	-	1.012.395	-			
INCC	478.633	-	521.528	-	21.899	16.425	10.950
	628.915	-	490.867	-	25.804	19.353	12.902
Cessão de recebíveis (nota explicativa nº 7.(b))							
IGP-M/IPCA	-	10.388	-	10.246			
	-	10.388	-	10.246	(475)	(594)	(713)
Empréstimos (nota explicativa nº 11.(a))							
CDI	-	1.487.036	-	1.479.905			
IPCA – “swap”	-	657.654	-	648.195	(40.544)	(50.680)	(60.817)
TR	-	137.259	-	136.419	(6.280)	(7.850)	(9.420)
	-	692.123	-	695.291	-	-	-
Debêntures (nota explicativa nº 11.(b))							
CDI	-	87.246	-	87.129			
	-	87.246	-	87.129	(5.379)	(6.723)	(8.068)
Partes relacionadas (nota explicativa nº 23.a)							
CDI	73.516	-	69.833	-			
	73.516	-	69.833	-	4.532	3.399	2.266
Contas a pagar de terrenos (nota explicativa nº 10)							
INCC	-	752.719	-	609.787			
IGP-M	-	718.479	-	573.860	(29.478)	(36.848)	(44.218)
	-	34.241	-	35.926	(2.835)	(3.543)	(4.252)

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

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

## 24.2. Gestão de capital

Os índices de alavancagem financeira, de acordo com as informações financeiras consolidadas, podem ser assim sumariados:

	Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Total de empréstimos e debêntures (notas explicativas nº 11.(a) e nº 11.(b))	1.574.282	1.567.034
Cessão de recebíveis (nota explicativa nº 7.(b))	10.388	10.246
Caixa e equivalentes de caixa	(227.226)	(234.274)
Aplicações financeiras	(512.966)	(434.233)
Caixa restrito	(76.354)	(156.384)
Dívida líquida	<u>768.124</u>	<u>752.389</u>
Total do patrimônio líquido	<u>1.859.098</u>	<u>1.807.499</u>
Total do capital próprio e de terceiros	<u>2.627.222</u>	<u>2.559.888</u>
Índice de alavancagem financeira - %	<u>29,2</u>	<u>29,4</u>

## 24.3. Estimativa do valor justo

Não ocorreram mudanças quanto ao critério ou à técnica de mensuração dos valores justos. Adicionalmente, pelo fato de a natureza dos valores mensurados ao valor justo não ter sido alterada, também a referência utilizada (preços cotados ou não) não sofreu alteração. Assim como para 31 de março de 2019, os ativos do Grupo mensurados pelo valor justo, todos por meio do resultado (não há passivos nessa modalidade), estão substancialmente representados pelos ativos dos fundos exclusivos para aplicações dos recursos financeiros, classificados na rubrica "Aplicações financeiras" (nota explicativa nº 6).

## 25. 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, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul.

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

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

<u>Trimestre findo em 31 de março de 2019</u>	<u>SP</u>	<u>RS</u>	<u>RJ</u>	<u>Outros</u>	<u>Total</u>
Receita bruta operacional	363.741	133.908	(1.035)	(215)	496.399
Deduções da receita bruta	(8.492)	(3.244)	(826)	(16)	(12.578)
Receita líquida operacional	355.249	130.664	(1.861)	(231)	483.821
Custo incorrido das vendas realizadas	(241.051)	(98.395)	(10.590)	(339)	(350.375)
(Prejuízo) lucro bruto	114.198	32.269	(12.451)	(570)	133.446
Despesas comerciais	(18.300)	(8.104)	(8.021)	(178)	(34.603)
(Prejuízo) lucro bruto líquido de despesas comerciais	95.898	24.165	(20.472)	(748)	98.843
<u>Trimestre findo em 31 de março de 2018</u>	<u>SP</u>	<u>RS</u>	<u>RJ</u>	<u>Outros</u>	<u>Total</u>
			(reapresentado)		
Receita bruta operacional	197.577	103.061	20.604	1.167	322.409
Deduções da receita bruta	(6.014)	(2.147)	(590)	(6)	(8.757)
Receita líquida operacional	191.563	100.914	20.014	1.161	313.652
Custo incorrido das vendas realizadas	(161.623)	(80.461)	(25.883)	(1.479)	(269.446)
(Prejuízo) lucro bruto	29.940	20.453	(5.869)	(318)	44.206
Despesas comerciais	(13.857)	(6.349)	(5.137)	(194)	(25.537)
(prejuízo) lucro bruto líquido de despesas comerciais	16.083	14.104	(11.006)	(512)	18.669

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

	Consolidado	
	31 de março de 2019	31 de março de 2018 (reapresentado)
Lucro bruto líquido das despesas comerciais	98.843	18.669
Despesas administrativas (inclui remuneração da Administração)	(29.915)	(34.535)
Despesas financeiras, líquidas	5.283	9.501
Provisões e outras despesas, líquidas	(9.912)	(7.295)
Imposto de renda e contribuição social	(10.157)	(7.274)
Lucro (prejuízo) líquido do trimestre	<u>54.142</u>	<u>(20.934)</u>

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

	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Segmento SP	2.396.366	2.018.662
Segmento RS	1.187.910	1.124.683
Segmento RJ	807.781	811.219
Outros	<u>57.595</u>	<u>58.321</u>
	4.449.652	4.012.885
Corporativo	<u>574.294</u>	<u>729.092</u>
Ativo total, conforme balanço patrimonial	<u>5.023.946</u>	<u>4.741.977</u>
	31 de março de 2019	31 de dezembro de 2018
Segmento SP	1.363.363	1.122.939
Segmento RS	720.338	624.689
Segmento RJ	378.300	390.908
Outros	<u>7.179</u>	<u>10.967</u>
	2.469.180	2.149.503
Corporativo	<u>706.707</u>	<u>783.971</u>
Passivo total, conforme balanço patrimonial	<u>3.175.887</u>	<u>2.933.473</u>

## 26. EVENTOS SUBSEQUENTES

Dia 15 de abril de 2019 a Companhia realizou a quitação antecipada da nona emissão de debentures no valor de R\$87.509.