

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018	7
DMPL - 01/01/2017 à 31/03/2017	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
Balanço Patrimonial Passivo	11
Demonstração do Resultado	12
Demonstração do Resultado Abrangente	13
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018	15
DMPL - 01/01/2017 à 31/03/2017	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	51
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	85
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	87
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	88
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	89

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2018
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	225.000.000
Preferenciais	0
Total	225.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	5.346.645
Preferenciais	0
Total	5.346.645

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2018	Exercício Anterior 31/12/2017
1	Ativo Total	2.910.925	2.998.596
1.01	Ativo Circulante	224.818	172.516
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	121.972	151.006
1.01.02	Aplicações Financeiras	87.229	3.600
1.01.03	Contas a Receber	4.785	8.374
1.01.04	Estoques	7.873	6.956
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.959	2.580
1.01.08.03	Outros	2.959	2.580
1.01.08.03.01	Demais contas a receber	2.959	2.580
1.02	Ativo Não Circulante	2.686.107	2.826.080
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	470.786	455.548
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	15.000	15.000
1.02.01.01.01	Títulos para Negociação	15.000	15.000
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	455.786	440.548
1.02.01.09.03	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	362.100	362.649
1.02.01.09.05	Demais Contas a Receber	12.772	9.625
1.02.01.09.06	Partes Relacionadas	80.914	68.274
1.02.02	Investimentos	2.204.496	2.358.628
1.02.02.01	Participações Societárias	2.204.496	2.358.628
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	2.204.496	2.358.628
1.02.03	Imobilizado	4.705	5.071
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.705	5.071
1.02.04	Intangível	6.120	6.833
1.02.04.01	Intangíveis	6.120	6.833

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2018	Exercício Anterior 31/12/2017
2	Passivo Total	2.910.925	2.998.596
2.01	Passivo Circulante	404.672	581.982
2.01.02	Fornecedores	4.655	7.727
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.655	7.727
2.01.03	Obrigações Fiscais	15.623	14.032
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	271.453	362.687
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	271.346	312.695
2.01.04.02	Debêntures	107	49.992
2.01.05	Outras Obrigações	54.447	143.569
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	46.901	137.479
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	46.901	137.479
2.01.05.02	Outros	7.546	6.090
2.01.05.02.08	Demais Contas a Pagar	7.546	6.090
2.01.06	Provisões	58.494	53.967
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	58.494	53.967
2.02	Passivo Não Circulante	789.456	674.138
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	609.372	494.331
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	522.582	358.240
2.02.01.02	Debêntures	86.790	136.091
2.02.02	Outras Obrigações	6.688	6.182
2.02.02.02	Outros	6.688	6.182
2.02.02.02.07	Demais Contas a Pagar	6.688	6.182
2.02.04	Provisões	173.396	173.625
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	173.396	173.625
2.02.04.01.05	Outras Provisões	173.396	173.625
2.03	Patrimônio Líquido	1.716.797	1.742.476
2.03.01	Capital Social Realizado	1.683.266	1.683.266
2.03.02	Reservas de Capital	-60.725	-60.721
2.03.02.04	Opções Outorgadas	31.717	31.717
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-76.667	-76.663
2.03.02.07	Custo de transação	-15.775	-15.775
2.03.04	Reservas de Lucros	94.256	119.931
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	94.256	119.931

DFs Individuais / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	11.627	13.559
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-10.886	-19.769
3.03	Resultado Bruto	741	-6.210
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-3.265	3.244
3.04.01	Despesas com Vendas	-504	-649
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-25.281	-29.465
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-20.278	-25.417
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-5.003	-4.048
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.982	-9.540
3.04.05.01	Provisões	2.002	-5.205
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	-4.984	-4.335
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	25.502	42.898
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	30.567	43.583
3.04.06.02	Provisão para Perdas em Sociedades Controladas	-5.065	-685
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.524	-2.966
3.06	Resultado Financeiro	-23.151	-28.700
3.06.01	Receitas Financeiras	4.654	2.765
3.06.02	Despesas Financeiras	-27.805	-31.465
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-25.675	-31.666
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-25.675	-31.666
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-25.675	-31.666
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,116	-0,144
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,116	-0,144

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
4.01	Lucro Líquido do Período	-25.675	-31.666
4.03	Resultado Abrangente do Período	-25.675	-31.666

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-58.048	-41.944
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-32.445	-34.780
6.01.01.01	Prejuízo antes do IR e CS	-25.676	-31.666
6.01.01.04	Equivalência Patrimonial	-25.502	-42.898
6.01.01.05	Depreciações e Amortizações	1.393	1.560
6.01.01.07	Juros Provisionados	17.772	30.712
6.01.01.10	Provisões	-767	9.433
6.01.01.13	Juros Apropriados em Aplicações Financeiras	-3.110	-1.921
6.01.01.14	Valor de Mercado - SWAP	3.445	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-376	11.459
6.01.02.02	Contas a Receber	3.589	0
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	-917	3.089
6.01.02.06	Demais Contas a Receber	-3.530	7.259
6.01.02.07	Fornecedores	-3.072	1.184
6.01.02.12	Demais Passivos	3.554	-73
6.01.03	Outros	-25.227	-18.623
6.01.03.02	Juros Pagos	-25.227	-18.623
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	104.415	9.833
6.02.01	Aquisição de Bens para o Ativo Imobilizado	-314	-65
6.02.02	Aumento dos Investimentos	142.298	69.330
6.02.03	Lucros Recebidos	42.401	40.198
6.02.05	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	549	-84.977
6.02.06	Aplicações Financeiras	-80.519	-14.653
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-75.401	12.640
6.03.03	Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	127.817	26.130
6.03.04	Pago. Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-100.000	0
6.03.05	Partes Relacionadas	-103.218	-13.490
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-29.034	-19.471
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	151.006	48.760
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	121.972	29.289

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.683.266	-60.721	119.931	0	0	1.742.476
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.683.266	-60.721	119.931	0	0	1.742.476
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-4	0	0	0	-4
5.04.16	Outros Movimentos	0	-4	0	0	0	-4
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-25.675	0	-25.675
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-25.675	0	-25.675
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-25.675	25.675	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	-25.675	25.675	0	0
5.07	Saldos Finais	1.683.266	-60.725	94.256	0	0	1.716.797

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/03/2017**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	SalDOS Iniciais	1.683.266	-69.910	456.854	0	0	2.070.210
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	SalDOS Iniciais Ajustados	1.683.266	-69.910	456.854	0	0	2.070.210
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	4.719	0	0	0	4.719
5.04.11	Concessão de Ações	0	900	0	0	0	900
5.04.16	Outros Movimentos	0	3.819	0	0	0	3.819
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-31.666	0	-31.666
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-31.666	0	-31.666
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-31.666	31.666	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	-31.666	31.666	0	0
5.07	SalDOS Finais	1.683.266	-65.191	425.188	0	0	2.043.263

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
7.01	Receitas	13.272	15.576
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	13.272	15.576
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-11.545	-25.557
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-860	-8.370
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.685	-17.187
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.727	-9.981
7.04	Retenções	-1.216	-1.560
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.216	-1.560
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	511	-11.541
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	30.156	45.662
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	30.567	43.582
7.06.02	Receitas Financeiras	4.654	2.765
7.06.03	Outros	-5.065	-685
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	30.667	34.121
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	30.667	34.121
7.08.01	Pessoal	25.149	30.012
7.08.01.04	Outros	25.149	30.012
7.08.01.04.01	Salários e Encargos	18.580	19.430
7.08.01.04.02	Remuneração da Administração	369	4.048
7.08.01.04.04	Participação dos Empregados nos Lucros	5.381	5.217
7.08.01.04.05	Incentivo a Longo Prazo	819	1.317
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.896	3.396
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	28.297	32.380
7.08.03.02	Aluguéis	817	915
7.08.03.03	Outras	27.480	31.465
7.08.03.03.01	Despesas Financeiras	27.480	31.465
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-25.675	-31.667
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-25.675	-31.667

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2018	Exercício Anterior 31/12/2017
1	Ativo Total	4.610.199	4.743.226
1.01	Ativo Circulante	3.779.349	3.949.965
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	324.864	370.709
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	321.034	358.938
1.01.01.02	Caixa Restrito	3.830	11.771
1.01.02	Aplicações Financeiras	316.015	272.112
1.01.03	Contas a Receber	880.780	1.041.924
1.01.03.01	Clientes	880.780	1.041.924
1.01.04	Estoques	2.207.034	2.223.488
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	50.656	41.732
1.01.08.03	Outros	50.656	41.732
1.01.08.03.02	Demais Contas a Receber	50.656	41.732
1.02	Ativo Não Circulante	830.850	793.261
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	786.541	742.251
1.02.01.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo	15.000	15.000
1.02.01.01.01	Títulos para Negociação	15.000	15.000
1.02.01.03	Contas a Receber	200.525	180.274
1.02.01.03.01	Clientes	200.525	180.274
1.02.01.04	Estoques	448.057	443.075
1.02.01.09	Outros Ativos Não Circulantes	122.959	103.902
1.02.01.09.04	Demais Contas a Receber	45.340	37.411
1.02.01.09.06	Partes Relacionadas	77.619	66.491
1.02.02	Investimentos	21.632	26.424
1.02.02.02	Propriedades para Investimento	21.632	26.424
1.02.02.02.02	Outros Investimentos	21.632	26.424
1.02.03	Imobilizado	15.712	16.824
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	15.712	16.824
1.02.04	Intangível	6.965	7.762
1.02.04.01	Intangíveis	6.965	7.762

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2018	Exercício Anterior 31/12/2017
2	Passivo Total	4.610.199	4.743.226
2.01	Passivo Circulante	1.264.242	1.482.517
2.01.02	Fornecedores	46.484	43.260
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	46.484	43.260
2.01.03	Obrigações Fiscais	56.652	60.702
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	56.652	60.702
2.01.03.01.01	Imposto de Renda e Contribuição Social a Pagar	56.652	60.702
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	698.598	928.057
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	698.491	878.065
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	698.491	878.065
2.01.04.02	Debêntures	107	49.992
2.01.05	Outras Obrigações	271.591	269.343
2.01.05.02	Outros	271.591	269.343
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	34.059	45.087
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	124.794	94.472
2.01.05.02.08	Demais Contas a Pagar	112.738	129.784
2.01.06	Provisões	190.917	181.155
2.01.06.02	Outras Provisões	190.917	181.155
2.02	Passivo Não Circulante	1.375.744	1.273.782
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	878.946	750.499
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	792.156	614.408
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	792.156	614.408
2.02.01.02	Debêntures	86.790	136.091
2.02.02	Outras Obrigações	245.675	268.739
2.02.02.02	Outros	245.675	268.739
2.02.02.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	226.850	251.640
2.02.02.02.07	Demais Contas a Pagar	18.825	17.099
2.02.03	Tributos Diferidos	37.426	39.272
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	37.426	39.272
2.02.04	Provisões	213.697	215.272
2.02.04.02	Outras Provisões	213.697	215.272
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.970.213	1.986.927
2.03.01	Capital Social Realizado	1.667.491	1.667.491
2.03.01.01	Capital Social	1.683.266	1.683.266
2.03.01.02	Custo de Transação	-15.775	-15.775
2.03.02	Reservas de Capital	-44.950	-44.946
2.03.02.04	Opções Outorgadas	31.717	31.717
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-76.667	-76.663
2.03.04	Reservas de Lucros	94.256	119.931
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	253.416	244.451

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	337.449	310.460
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-289.126	-266.043
3.03	Resultado Bruto	48.323	44.417
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-71.484	-90.629
3.04.01	Despesas com Vendas	-25.537	-27.276
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-34.535	-40.323
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-29.532	-36.275
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-5.003	-4.048
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-12.300	-23.157
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-5.118	-7.691
3.04.05.02	Provisões	-7.182	-15.466
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	888	127
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-23.161	-46.212
3.06	Resultado Financeiro	9.501	24.700
3.06.01	Receitas Financeiras	23.269	33.520
3.06.02	Despesas Financeiras	-13.768	-8.820
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-13.660	-21.512
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.274	-8.689
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-20.934	-30.201
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-20.934	-30.201
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-25.675	-31.666
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.741	1.465
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,116	-0,144
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,116	-0,144

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-20.934	-30.201
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-20.934	-30.201
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-25.675	-31.666
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	4.741	1.465

DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	87.677	45.943
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	38.838	46.024
6.01.01.01	Prejuízo antes do IR e CS	-13.660	-21.512
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	2.339	3.229
6.01.01.05	Juros Provisionados	48.768	60.082
6.01.01.07	Provisões	8.187	21.097
6.01.01.08	Equivalência Patrimonial	-888	-127
6.01.01.11	Juros Apropriados em Aplicações Financeiras	-9.353	-16.745
6.01.01.12	Valor de Mercado - SWAP	3.445	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	113.867	52.761
6.01.02.03	Contas a Receber	140.893	105.882
6.01.02.04	Imóveis a Comercializar	11.472	-178.652
6.01.02.07	Demais Contas a Receber	-16.857	-4.208
6.01.02.08	Fornecedores	3.224	6.003
6.01.02.09	Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis	5.532	51.482
6.01.02.10	Adiantamento de Clientes	-11.028	131
6.01.02.13	Demais Passivos	-19.369	72.123
6.01.03	Outros	-65.028	-52.842
6.01.03.02	Juros Pagos	-55.908	-43.334
6.01.03.03	IR e CS pagos	-9.120	-9.508
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-29.300	-5.055
6.02.01	Aquisição de Bens para o Ativo Imobilizado	-430	-2.463
6.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	124
6.02.03	Aplicações Financeiras	-34.550	-3.103
6.02.04	Aumento dos Investimentos	680	387
6.02.05	Lucros Recebidos	5.000	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-96.281	-67.406
6.03.01	Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	251.806	114.137
6.03.02	Pagto. Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-349.123	-182.421
6.03.03	Caixa Restrito	7.941	6.476
6.03.04	Partes Relacionadas	-11.128	2.437
6.03.05	Movimentos de Acionistas Não Controladores	4.223	-8.035
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-37.904	-26.518
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	358.938	71.387
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	321.034	44.869

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2018 à 31/03/2018**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.683.266	-60.721	119.931	0	0	1.742.476	244.451	1.986.927
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.683.266	-60.721	119.931	0	0	1.742.476	244.451	1.986.927
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-4	0	0	0	-4	4.224	4.220
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	9.156	9.156
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-3.948	-3.948
5.04.10	Outros Movimentos	0	-4	0	0	0	-4	-984	-988
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-25.675	0	-25.675	4.741	-20.934
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-25.675	0	-25.675	4.741	-20.934
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-25.675	25.675	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	-25.675	25.675	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.683.266	-60.725	94.256	0	0	1.716.797	253.416	1.970.213

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2017 à 31/03/2017**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.683.266	-69.910	456.854	0	0	2.070.210	285.282	2.355.492
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.683.266	-69.910	456.854	0	0	2.070.210	285.282	2.355.492
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	4.719	0	0	0	4.719	-8.035	-3.316
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	-4.200	-4.200
5.04.06	Dividendos	0	0	0	0	0	0	-3.835	-3.835
5.04.08	Concessão de Participação	0	900	0	0	0	900	0	900
5.04.10	Outros Movimentos	0	3.819	0	0	0	3.819	0	3.819
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-31.666	0	-31.666	1.465	-30.201
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-31.666	0	-31.666	1.465	-30.201
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-31.666	31.666	0	0	0	0
5.06.04	Reserva de Retenção de Lucros	0	0	-31.666	31.666	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.683.266	-65.191	425.188	0	0	2.043.263	278.712	2.321.975

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2018 à 31/03/2018	Anterior 01/01/2017 à 31/03/2017
7.01	Receitas	346.206	321.218
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	346.206	321.218
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-303.220	-316.002
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-279.098	-254.643
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-24.122	-61.359
7.03	Valor Adicionado Bruto	42.986	5.216
7.04	Retenções	-2.152	-3.229
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.152	-3.229
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	40.834	1.987
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	24.157	33.647
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	888	127
7.06.02	Receitas Financeiras	23.269	33.520
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	64.991	35.634
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	64.991	35.634
7.08.01	Pessoal	67.825	44.097
7.08.01.01	Remuneração Direta	36.487	24.696
7.08.01.04	Outros	31.338	19.401
7.08.01.04.01	Participação dos Empregados nos Lucros	16.578	5.217
7.08.01.04.02	Incentivo a Longo Prazo	948	1.317
7.08.01.04.03	Remuneração da Administração	369	4.048
7.08.01.04.04	Despesas Financeiras	13.443	8.819
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	17.282	20.825
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	817	915
7.08.03.02	Aluguéis	817	915
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-20.933	-30.203
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-25.675	-31.667
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	4.742	1.464

Comentário do Desempenho



Even divulga os resultados do 1T18

São Paulo, 10 de maio de 2018 – A Even Construtora e Incorporadora S.A. – EVEN (B3: EVEN3), com atuação em São Paulo, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul e foco nos empreendimentos residenciais com valor unitário acima de R\$ 250 mil, anuncia seus resultados do primeiro trimestre de 2018 (1T18). As informações financeiras e operacionais a seguir, consolidadas, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em Reais (R\$).

CONTATO DE RI	DESTAQUES
Vinicius Mastroso Diretor Financeiro e de RI Maria Luiza dos Anjos Gerente de RI e Contabilidade Natália Vasconcelos Analista de RI Tel.: +55 (11) 3377-3699 ri@even.com.br www.even.com.br/ri Cotação Fechamento em: 10/05/2018 Preço por Ação: R\$ 4,75 Quantidade de Ações: 225.000.000 Quantidade de Ações (ex-tesouraria): 219.653.355 (em 30/04/2018) Market Cap: R\$ 1,04 bilhão (em 10/05/2018) (desconsidera as ações em tesouraria)	• Geração de caixa de R\$ 99 milhões no 1T18, e R\$ 418 milhões nos últimos 12 meses; • VSO de lançamento de 65% no trimestre; • Foram entregues 18 empreendimentos nos últimos 12 meses, que somam R\$ 2,0 bilhões em VGV parte Even (considerando preço de venda na época do lançamento); • Alavancagem de 46,8% no 1T18, vs. 56,4% no 1T17; • Redução do estoque pronto para R\$ 840 milhões, vs. R\$ 939 milhões no 4T17.
TELECONFERÊNCIA - RESULTADOS DO TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2018	

Data: 11 de maio de 2018

Português

14h30 (Horário de Brasília)
 13h30 (Horário de Nova Iorque)
 18h30 (Horário de Londres)
 Tel.: +55 (11) 3127-4971 ou (11) 3728-5971
 Replay: +55 (11) 3127-4999
 Código: 58441874

Inglês (tradução simultânea)

14h30 (Horário de Brasília)
 13h30 (Horário de Nova Iorque)
 18h30 (Horário de Londres)
 Tel.: +1 (516) 300-1066
 Replay: +55 (11) 3127-4999
 Código: 65755706



Índice de Ações com Tag Along Diferenciado **ITAG**



Índice Brasil Ampla **IBRA**



Índice de Governança Corporativa Trade **IGCT**



Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada Novo Mercado **IGC-NM**



Índice do Setor Industrial **INDX**



Índice Imobiliário **IMOB**



Índice de Ações com Governança Corporativa Diferenciada Small Cap **SMLL**

Comentário do Desempenho

As informações, valores e dados constantes do relatório de desempenho, que não correspondem a saldos e informações contábeis constantes das Informações Trimestrais – ITR, como por exemplo: Valor Geral de Vendas (VGV), Vendas Total, Vendas Even, Área Útil, Unidades, Estoques a Valor de Mercado, Lançamentos, Ano de Previsão de Entrega, margem bruta esperada na realização dos estoques, entre outros, não foram auditados pelos auditores independentes. As comparações apresentadas no relatório deste trimestre, exceto quando indicado o contrário, referem-se aos números verificados no primeiro trimestre de 2018 (1T18).

SUMÁRIO

Mensagem da Administração¹	3
Principais Indicadores	4
Desempenho Operacional	5
Lançamentos	5
Vendas Líquidas	6
Distratos	7
Vendas Brutas	8
Vendas de Estoque Pronto	8
Estoque	9
Terrenos (Land Bank)	11
Compromisso por Aquisição de Terrenos	13
Entrega e Execução de Empreendimentos	14
Repasses e Recebimento	15
Desempenho Econômico-Financeiro	16
Receita	16
Lucro Bruto e Margem Bruta	17
Despesas Comerciais, Gerais e Administrativas	18
Resultado Financeiro	18
Ebitda	19
Lucro Líquido e Margem Líquida	20
Estrutura Financeira	20
Geração de Caixa / Cash Burn	22
Contas a Receber de Clientes	22
Comitês do Conselho de Administração	23
Composição Acionária	23
Outras Informações	24
Sustentabilidade	24
Anexos	25
Anexo 1 – Demonstração de Resultado	25
Anexo 2 – Balanço Patrimonial	26
Anexo 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa	27
Anexo 4 – Ativo Líquido	28
Anexo 5 – Land Bank	29
Anexo 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo	30
Sobre a Empresa	33
Aviso Legal	33
Relacionamento com os Auditores Independentes	33

Comentário do Desempenho



MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO¹

O ano de 2018 começou mais movimentado que os últimos três anos. Vendas em janeiro, sazonalmente mais brandas, melhorando consistentemente ao longo dos meses até hoje. No primeiro trimestre, mesmo com R\$ 117 milhões de distratos, reduzimos nosso estoque pronto em R\$ 100 milhões.

A consistência das vendas brutas, principalmente do estoque pronto, e as entregas dentro do prazo, tem contribuído para o cumprimento da nossa expectativa de geração de caixa. Geramos R\$ 99 milhões no primeiro trimestre do ano e R\$ 418 milhões nos últimos 12 meses.

Fizemos apenas um lançamento no primeiro trimestre, conforme o planejado, o qual já atingiu 85% de vendas até o final de abril. Para o ano, continuamos trabalhando para lançar tudo que havíamos programado, mesmo com o atraso em um empreendimento causado pela “liminar do direito de protocolo” do final de fevereiro.

Os distratos continuam vindo em linha com o esperado, e conforme temos falado, devem reduzir gradualmente a partir do segundo semestre do ano.

Continuamos ativos nas compras de terreno tanto em São Paulo quanto em Porto Alegre. As aquisições têm sido majoritariamente em permuta, com prazo de lançamento estendido e com rentabilidade acima do exigido, já levando em consideração o preço e a velocidade de vendas do mercado atual.

Por outro lado, nossa DRE esse ano (principalmente primeiro semestre) deve continuar pressionada por: (i) margem dos distratos, que esse trimestre foi de 36,4%, impactando negativamente nosso lucro bruto e margem bruta; (ii) hiato de receita, pelo menor volume de lançamentos em 2015 e 2016; e (iii) margem bruta, pressionada pelo estoque que sofreu reprecificação durante a crise. Os três fatores devem perder relevância já a partir do final do ano, quando esperamos recuperação dos resultados.

Continuamos com a previsão de crescer o volume de lançamentos esse ano (em relação a 2017), mas só o faremos se mantivermos a boa performance de vendas tanto de remanescentes (principalmente os prontos), quanto dos produtos lançados no próprio ano. Seguimos focados tendo como principal objetivo retomar o patamar desejado de ROE, gerando valor para 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.

Comentário do Desempenho



PRINCIPAIS INDICADORES

Dados Financeiros Consolidados	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	Var. (%)	3M17	3M18	Var. (%)
Receita Líquida	310.460	381.545	488.173	403.772	337.449	-16%	310.460	337.449	9%
Lucro Bruto	44.417	33.302	91.601	50.838	48.323	-5%	44.417	48.323	9%
Margem Bruta Ajustada ¹	25,3%	23,3%	27,9%	21,5%	24,4%	13%	25,3%	24,4%	-1,0 p.p.
EBITDA Ajustado ¹	(18.267)	(17.976)	41.092	(192.267)	12.927	-107%	(18.267)	12.927	-171%
Margem EBITDA Ajustada ¹	-5,9%	-4,7%	8,4%	-47,6%	3,8%	-108%	-5,9%	3,8%	9,7 p.p.
Lucro Líquido	(39.949)	(78.292)	(25.551)	(234.869)	(25.676)	-89%	(39.949)	(25.676)	-36%
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	-12,8%	-19,8%	-0,8%	-55,5%	-6,2%	49,3 p.p.	-12,8%	-6,2%	6,6 p.p.
Lucro por ação (ex-tesouraria)	(0,18)	(0,35)	(0,12)	(1,07)	(0,12)	-89%	(0,18)	(0,12)	-35%
ROE (anualizado)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
ROE (últimos 12 meses)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Receita a Apropriar ²	1.224.683	1.178.336	1.133.217	1.101.819	1.084.735	-2%	1.224.683	1.084.735	-11%
Resultado a Apropriar ²	385.129	367.499	357.935	341.193	328.230	-4%	385.129	328.230	-15%
Margem dos Resultados a Apropriar ²	31,4%	31,2%	31,6%	31,0%	30,3%	-0,7 p.p.	31,4%	30,3%	-1,2 p.p.
Dívida Líquida ³	1.339.664	1.301.265	1.161.292	1.020.735	921.665	-10%	1.339.664	921.665	-31%
Dívida Líquida ³ (ex-SFH)	270.492	367.294	242.219	199.197	224.945	13%	270.492	224.945	-17%
Patrimônio Líquido	2.376.063	2.287.687	2.277.792	2.005.904	1.970.213	-2%	2.376.063	1.970.213	-17%
Dívida Líquida ³ / Patrimônio Líquido	56,4%	56,9%	51,0%	50,9%	46,8%	-4,1 p.p.	56,4%	46,8%	-9,6 p.p.
Ativos Totais	5.078.279	4.697.072	4.752.448	4.729.857	4.610.199	-3%	5.078.279	4.610.199	-9%
Cash Burn ⁴ (do período)	(38.390)	(38.399)	(139.973)	(140.557)	(99.070)	-30%	(38.390)	(99.070)	158%

Lançamentos	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	Var. (%)	3M17	3M18	Var. (%)
Empreendimentos Lançados	3	N/A	3	6	1	-83%	3	1	-67%
VGV ⁵ Potencial dos Lanç. (100%)	417.585	N/A	322.378	476.341	74.926	-84%	417.585	74.926	-82%
VGV ⁵ Potencial dos Lanç. (% Even)	417.585	N/A	271.103	393.457	50.949	-87%	417.585	50.949	-88%
Número de Unidades Lançadas	646	N/A	922	1.068	178	-83%	646	178	-72%
Área Útil das Unid. Lançadas (m²)	57.193	N/A	101.982	132.369	10.880	-92%	57.193	10.880	-81%
Preço Médio de Lançamento ⁶ (R\$/m²)	7.686	N/A	9.812	6.987	7.249	4%	7.686	7.249	-6%
Preço Médio Unid. Lançada (R\$ mil/unid.)	647	N/A	350	446	421	-6%	647	421	-35%

Vendas	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	Var. (%)	3M17	3M18	Var. (%)
Vendas Contratadas ⁷ (100%)	211.026	340.644	472.893	323.983	229.947	-29%	211.026	229.947	9%
Vendas Contratadas ⁷ (% Even)	210.578	315.448	333.858	272.671	196.898	-28%	210.578	196.898	-6%
Número de Unidades Vendidas	378	713	791	703	535	-24%	378	535	42%
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	43.449	61.985	84.125	78.675	90.748	15%	43.449	90.748	109%
Preço Médio de Venda ⁶ (R\$/m²)	8.641	8.273	9.771	5.771	5.244	-9%	8.641	5.244	-39%
Preço Médio Unid. Vendida (R\$ mil/unid.)	558	478	598	461	430	-7%	558	430	-23%
VSO consolidada (% Even)	7,7%	12,6%	13,7%	11,1%	9,0%	-2,1 p.p.	7,7%	9,0%	1,3 p.p.
VSO de lançamento (% Even)	20,9%	0,0%	46,5%	37,0%	64,6%	27,6 p.p.	20,9%	64,6%	43,7 p.p.
VSO de remanescentes (% Even)	5,3%	12,6%	9,6%	6,1%	7,7%	1,5 p.p.	5,3%	7,7%	2,4 p.p.

Entregas	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	Var. (%)	3M17	3M18	Var. (%)
VGV Entregue ⁸ (100%)	656.823	344.498	300.022	1.761.241	63.083	-96%	656.823	63.083	-90%
VGV Entregue ⁸ (% Even)	586.402	331.201	291.696	1.410.156	50.466	-96%	586.402	50.466	-91%
Nº de Empreendimentos Entregues	6	4	3	10	1	-90%	6	1	-83%
Nº de Unidades Entregues	1.172	626	466	2.660	351	-87%	1.172	351	-70%

Terrenos	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18	Var. (%)	3M17	3M18	Var. (%)
Land Bank (100%)	6.816.051	7.254.497	7.283.139	7.184.912	8.014.401	12%	6.816.051	8.014.401	18%
Land Bank (% Even)	5.913.093	6.126.318	6.199.090	6.036.025	6.526.322	8%	5.913.093	6.526.322	10%

¹ Expurgando-se apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento à terrenos e produção).

² Deduzidos da alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento nos respectivos períodos e sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente.

³ Divergente da Nota 25.2 devido a exclusão da rubrica "Cessão de Recebíveis", sendo, portanto a soma das dívidas com empréstimos, financiamentos e debêntures, subtraída das disponibilidades.

⁴ Cash burn deduzido dos dividendos e recompra de ações.

⁵ VGV: "Valor Geral de Vendas", ou seja, o valor obtido ou a ser potencialmente obtido pela venda de todas as unidades lançadas de determinado empreendimento imobiliário, com base no preço constante da tabela financiada, no momento do lançamento.

⁶ Valor desconsiderando os loteamentos.

⁷ 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).

⁸ Valor considerando o preço de venda na época do lançamento.

⁹ Valor considerando a venda do Urbanity Corporate.

Comentário do Desempenho

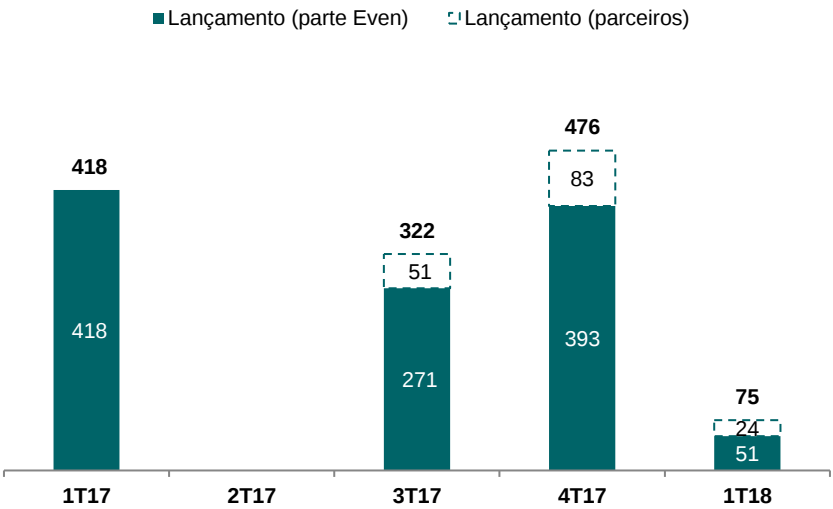


DESEMPENHO OPERACIONAL

LANÇAMENTOS

A tabela abaixo identifica o lançamento do 1º trimestre de 2018:

Empreendimento	Região	VGV Total (R\$ mil)	VGV Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unid.	Valor Médio da Unidade (R\$ mil)	Segmento
1º trimestre		74.926	50.949	10.880	178	421	
Vida Viva Linked	RS	74.926	50.949	10.880	178	421	Médio
Total acumulado de 2018		74.926	50.949	10.880	178	421	



No 1º trimestre foi lançado apenas um empreendimento que totalizou R\$ 50,9 milhões em VGV (parte Even).

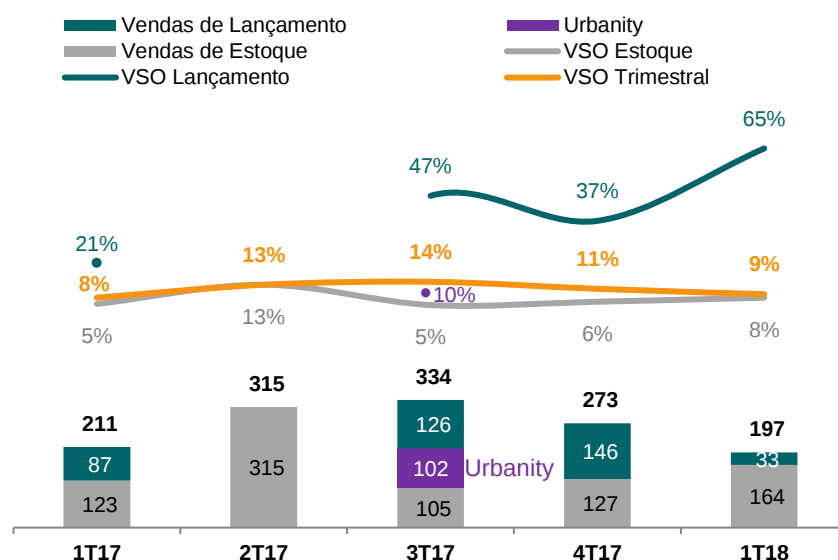
Comentário do Desempenho



VENDAS LÍQUIDAS

As vendas contratadas no 1º trimestre totalizaram R\$ 229,9 milhões (R\$ 196,9 milhões parte Even).

A velocidade de vendas (VSO) dos lançamentos do trimestre foi 64,6% e a VSO das unidades remanescentes (estoque) foi de 7,7%. A VSO combinada do trimestre foi 9,0%.



A abertura das vendas por unidade de negócio pode ser verificada na tabela abaixo:

Região	Vendas Total (R\$ mil)	Vendas Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unid.
	1T18	1T18	1T18	1T18
São Paulo	140.385	133.202	32.845	285
Rio de Janeiro	18.893	18.947	3.839	53
Rio Grande do Sul	64.837	42.105	8.731	131
Minas Gerais	-	-	-	-
Loteamento	5.832	2.645	45.333	66
Total	229.947	196.898	90.748	535

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

Ano de Lançamento	Vendas Total (R\$ mil)	Vendas Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unid.
	1T18	1T18	1T18	1T18
Até 2013	59.843	53.216	9.555	115
2014	46.538	43.910	14.261	93
2015	(915)	(95)	489	(2)
2016	12.393	10.276	10.810	49
2017	63.682	56.676	48.594	163
2018	48.405	32.916	7.038	117
Total	229.947	196.898	90.748	535

Comentário do Desempenho



Por fim, segue a abertura das vendas por segmento de lançamento do produto:

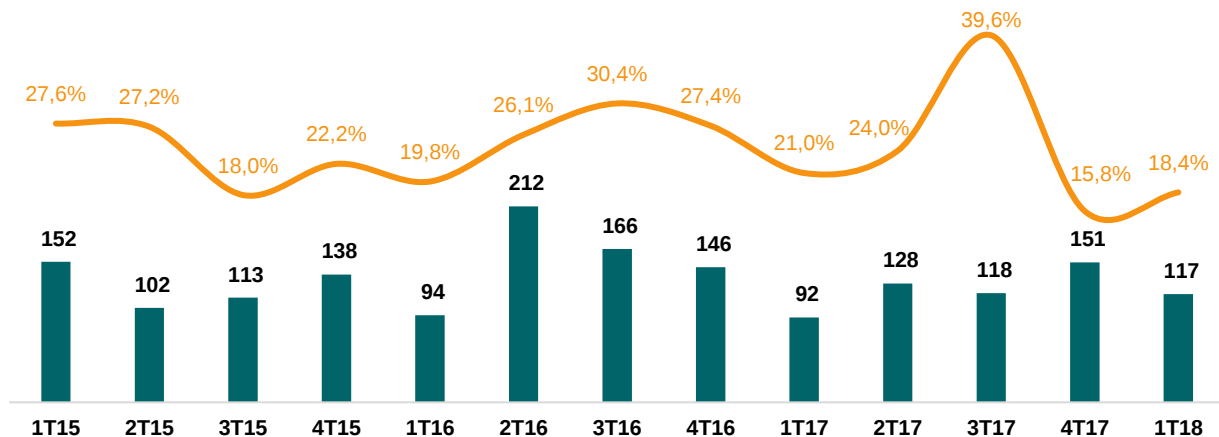
Segmento	Vendas Total (R\$ mil)	Vendas Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unid.
	1T18	1T18	1T18	1T18
Emergente	74.592	73.881	14.086	233
Médio	70.585	50.836	16.083	167
Médio-Alto	32.152	28.499	10.650	61
Alto	57.992	46.960	6.319	30
Uso Misto	(14.916)	(8.538)	(1.728)	(35)
Loteamento	6.690	2.795	45.931	67
Comercial	2.852	2.466	(593)	12
Total	229.947	196.898	90.748	535

DISTRATOS

A Even entende que a análise dos distratos não deve ser feita em relação às vendas brutas do trimestre corrente, uma vez que os distratos não têm correlação direta com as vendas do mesmo período. A maior parte dos distratos ocorre próximo do momento da entrega dos empreendimentos, portanto nossa análise considera a relação entre os distratos e o volume entregue dos últimos seis meses. A consideração de um período maior do que um trimestre busca minimizar distorções.

Vale destacar que o principal motivo para ocorrência do distrato hoje está na diferença entre o valor do contrato do cliente (corrigido por INCC desde a aquisição) e o valor de mercado atual da unidade. A companhia enxerga que uma vez que os preços estão subindo em linha com a inflação desde o final de 2015 e os clientes que pagaram um preço já em linha com o mercado atual são cada vez mais representativos no total de recebíveis, há a expectativa de continuação de queda no volume de distratos em 2018.

(% Even) (R\$ milhões)	2015				2016				2017				2018
	1T15	2T15	3T15	4T15	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18
Entregas	217	716	479	651	520	650	593	547	586	331	292	1.410	50
Vendas Brutas	406	364	392	603	409	479	372	384	302	444	452	424	314
Distratos	(152)	(102)	(113)	(138)	(94)	(212)	(166)	(146)	(92)	(128)	(118)	(151)	(117)
Vendas Líquidas	254	262	279	465	315	267	206	238	211	315	334	273	197
Distratos/Entregas (2 trimestres)	27,6%	27,2%	18,0%	22,2%	19,8%	26,1%	30,4%	27,4%	21,0%	24,0%	39,6%	15,8%	18,4%

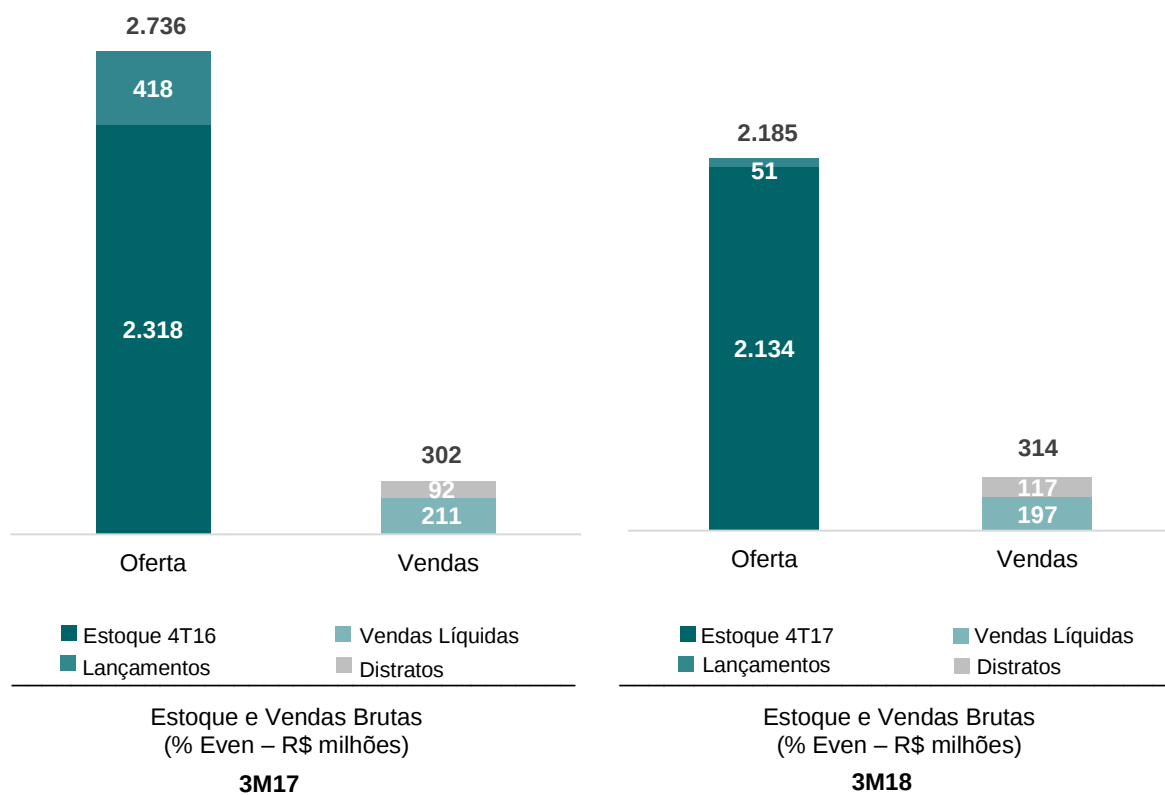


Comentário do Desempenho



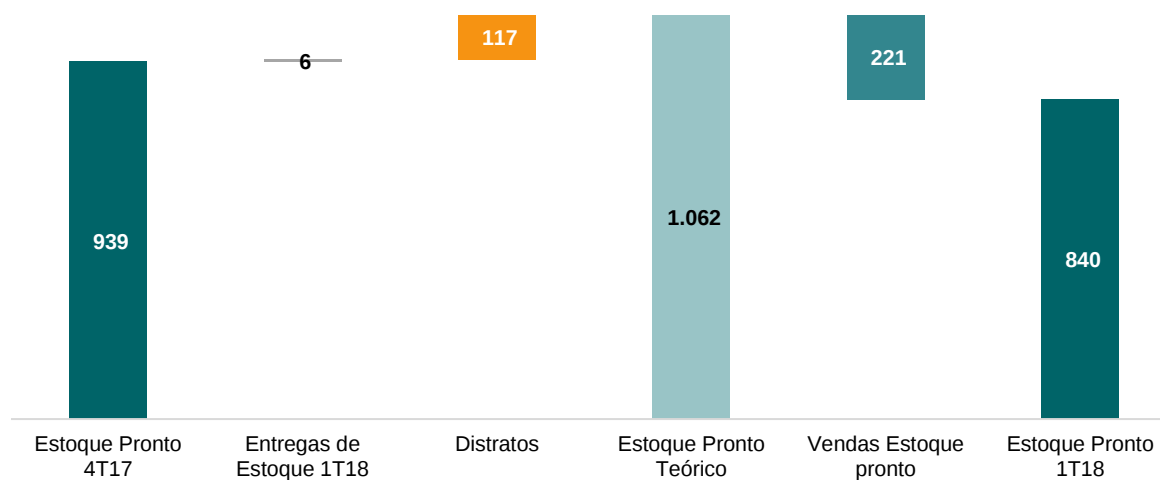
VENDAS BRUTAS

No 1º trimestre as vendas brutas totalizaram R\$ 314 milhões.



VENDAS DE ESTOQUE PRONTO

Como podemos ver no gráfico abaixo, vendemos mais R\$ 221 milhões de estoque pronto no 1º trimestre.



* Considerando que 100% dos distratos são de unidades prontas.

Comentário do Desempenho

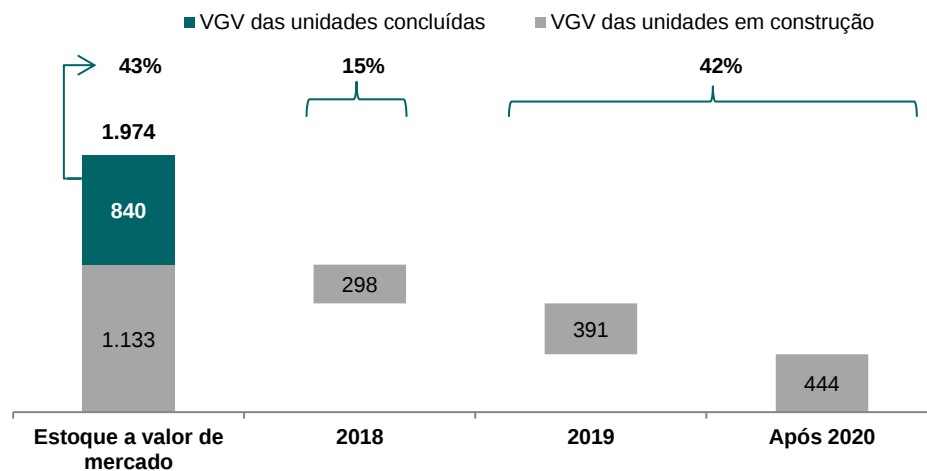


ESTOQUE

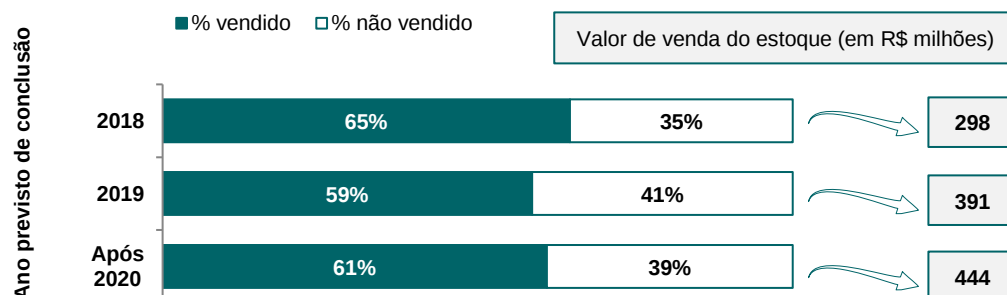
O estoque encerrou o 1º trimestre de 2018 em R\$ 1,97 bilhão em valor potencial de vendas (parte Even), o que representa 14,5 meses de vendas, no ritmo de vendas brutas dos últimos 12 meses.

Ano de Conclusão Previsto	Estoque Total (R\$ mil)	Estoque Even (R\$ mil)	% Valor	Empreend.	Unid.	% Unid.
Unid. já concluídas	972.496	840.176	43%	105	2.306	46%
2018	353.357	297.837	15%	18	1.089	22%
2019	440.001	391.463	20%	13	844	17%
Após 2020	494.979	444.147	23%	9	779	16%
Total	2.260.832	1.973.622	100%	145	5.018	100%

O estoque de unidades prontas encontra-se em patamar acima do que a companhia considera ideal. Vale lembrar que esse estoque é fortemente impactado pelos distratos do ano (que ocorrem majoritariamente no momento da entrega dos empreendimentos). A companhia está sempre buscando a melhor equação de VSO e VPL gerado nesse estoque, levando em consideração o alto custo de capital do país. Em 2018, com a queda no volume de entregas e a expectativa de redução dos distratos, devemos observar uma redução no volume de estoque pronto.



Abaixo segue o percentual vendido dos empreendimentos separados pelo ano de previsão de conclusão.



Comentário do Desempenho



As unidades a comercializar indicam uma margem bruta potencial de 23,9%, assumindo os custos totais das unidades em estoque. Para o cálculo desta margem bruta, já deduzimos a alíquota de PIS e COFINS de cada empreendimento, bem como taxas de comercialização pagas às empresas imobiliárias.

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

Lançamento	VGV Total (R\$ mil)	VGV Even (R\$ mil)	Empreend.	Unidades	% Unidades
Até 2012	193.349	152.455	61	510	5%
2013	321.492	242.853	23	659	4%
2014	408.293	391.637	19	857	14%
2015	265.903	244.139	9	636	18%
2016	443.571	390.082	20	1.090	12%
2017	601.073	533.993	12	1.205	20%
2018	27.151	18.463	1	61	27%
Total	2.260.832	1.973.622	145	5.018	100%

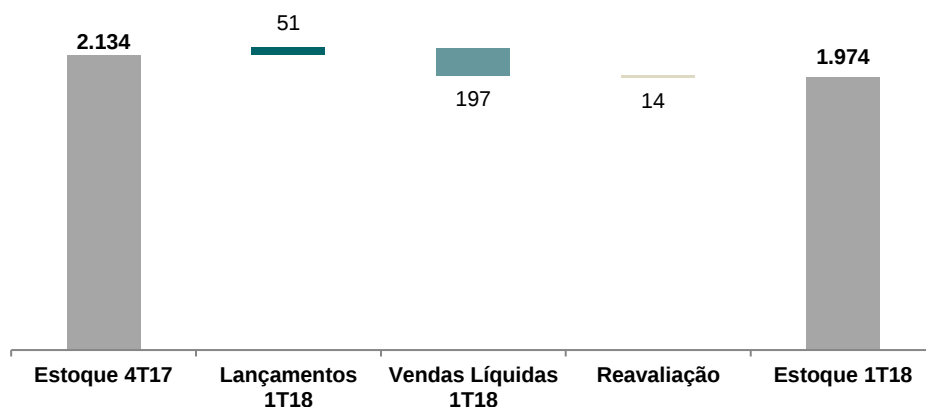
E abaixo, o nosso estoque por unidade de negócio:

Unidade de negócio	VGV Total (R\$ mil)	VGV Even (R\$ mil)	VGV Even Pronto (R\$ mil)	Estoque Pronto Empreend.	Estoque Pronto Unidades	Estoque em Construção Empreend.	Estoque em Construção Unidades
São Paulo	1.240.445	1.165.433	506.229	64	1.242	11	1.193
Rio de Janeiro	367.004	366.348	188.092	15	552	3	265
Rio Grande do Sul	543.460	391.188	128.504	22	398	19	544
Minas Gerais	12.148	12.148	12.148	3	63	0	0
Loteamento	97.776	38.504	5.203	1	51	7	710
Total	2.260.832	1.973.622	840.176	105	2.306	40	2.712

Vale mencionar que, a companhia faz a reavaliação do estoque a todo momento, de modo a reproduzir a melhor expectativa de preço de venda considerando o atual mercado.

Evolução trimestral do estoque

VGV (parte Even) em R\$ milhões



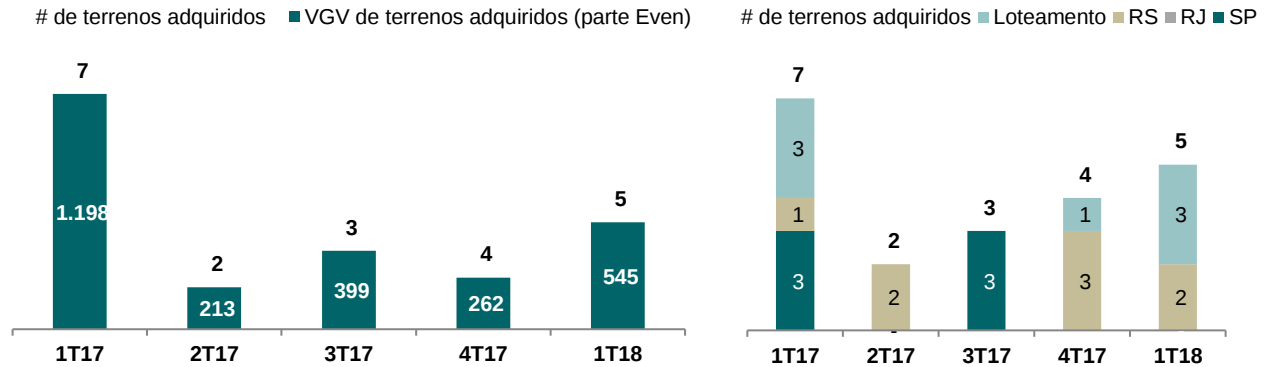
A reavaliação do estoque nesse trimestre (negativa em R\$ 14 milhões) deve-se principalmente à volta das unidades distratadas ao estoque cujo preço atual de mercado encontra-se abaixo do preço praticado na época da venda.

Comentário do Desempenho



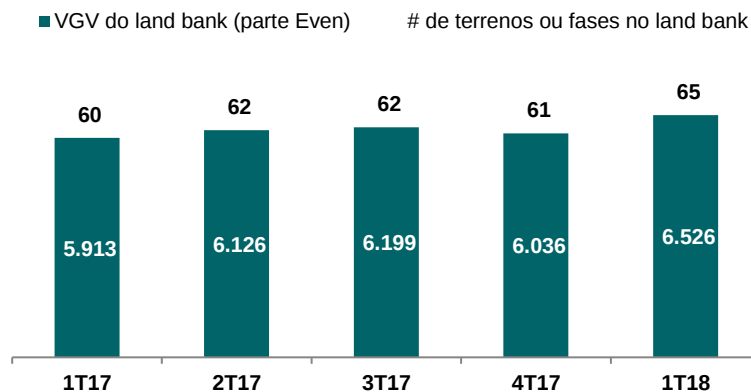
TERRENOS (LAND BANK)

No 1º trimestre foram adquiridos, majoritariamente por meio de permuta, 5 novos terrenos no Rio Grande do Sul, com valor potencial de vendas de R\$ 545 milhões (parte Even). O *land bank* encerrou o 1º trimestre com R\$ 6,5 bilhões em VGV (parte Even).



Com isso, o potencial de vendas do *land bank* em 31 de março de 2018 era de R\$ 8,0 bilhões (R\$ 6,5 bilhões parte Even) pulverizado em 65 diferentes projetos ou fases com VGV médio de R\$ 123,3 milhões, em linha com nossa estratégia de diversificação em não concentrar grandes VGVs em um único empreendimento.

Histórico do Land Bank



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

Segmento	Nº de Lanç.	Área (m²)		Unid.	VGV Esperado (R\$ mil)		%
		Terreno	Útil		Total	Even	
Emergente	10	91.098	148.068	2.428	903.102	858.597	11%
Médio	10	77.018	148.563	2.976	1.312.634	971.236	16%
Médio Alto	16	256.596	276.936	3.253	2.287.803	2.056.938	29%
Alto	6	27.046	74.280	368	825.311	751.645	10%
Uso Misto	8	139.214	178.918	2.711	1.706.421	1.407.314	21%
Loteamento	14	4.649.541	1.643.469	6.402	803.100	360.891	10%
Comercial	1	32.085	20.896	400	176.030	119.701	2%
Total	65	5.272.597	2.491.130	18.538	8.014.401	6.526.322	100%

Comentário do Desempenho



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

Região	Nº de Lanç.	Área (m²)		Unid.	VGV Esperado (R\$ mil)		%
		Terreno	Útil		Total	Even	
São Paulo	17	135.959	290.529	3.633	2.632.997	2.611.663	33%
Rio de Janeiro	7	79.202	126.757	1.743	851.036	851.036	11%
Rio Grande do Sul	39	5.039.698	2.036.676	12.777	4.226.078	2.759.332	53%
Minas Gerais	2	17.739	37.168	386	304.290	304.290	4%
Total	65	5.272.597	2.491.130	18.538	8.014.401	6.526.322	100%

Por último, segue a abertura de pagamento por ano de aquisição em VGV parte Even (R\$ mil), onde se pode observar que apenas 15% do nosso *land bank* em São Paulo e Porto Alegre foi adquirido em dinheiro antes de 2016:

Região	Até 2015		2016		2017		2018		Total	
	Dinheiro	Permuta	Dinheiro	Permuta	Dinheiro	Permuta	Dinheiro	Permuta	Dinheiro	Permuta
SP	661.293*	519.517	-	172.608	-	1.258.245	-	-	661.293	1.950.370
RS	121.746	860.792	16.697	528.675	-	686.163	-	545.259	138.443	2.620.890
RJ	532.810*	318.226	-	-	-	-	-	-	532.810	318.226
MG	165.907	138.384	-	-	-	-	-	-	165.907	138.384
Total	1.481.756	1.836.919	16.697	701.283	-	1.944.408	-	545.259	1.498.452	5.027.869

* Incluindo R\$ 243,2 milhões dos terrenos que estão em negociação para venda em São Paulo e R\$ 25,3 milhões no Rio de Janeiro.

Comentário do Desempenho



COMPROMISSO POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

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

A posição do estoque de terrenos (parte 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 março de 2018 encontra-se a seguir:

	Terrenos não lançados	
	On balance	Off balance
Adiantamento para aquisição de terrenos ¹	3.587	-
Estoque de terrenos ²	718.209	-
Terrenos sem escritura (off balance) ³	-	1.971.001
Total de Terrenos (a custo)	2.692.797	

¹ Nota 9 - terrenos não lançados e sem escritura (parcela paga encontra-se refletida contabilmente).

² Nota 9 - terrenos não lançados com escritura (refletidos contabilmente), líquido de provisão para perdas.

³ Nota 23 (b) - terrenos não lançados (não refletidos contabilmente).

	Terrenos não lançados		Terrenos lançados	Dívida de terrenos total
	On balance	Off balance	On balance	
Dívida de terrenos	(194.012)¹	(1.971.001)²	(299.475)	(2.464.488)
Caixa	(8.833)	(132.960)	(70.875) ³	(212.667)
Permuta Financeira	(185.179)	(716.436)	(86.758) ³	(988.373)
Permuta Física	-	(1.121.604)	(141.843) ⁴	(1.263.447)
Total de Dívida de Terrenos	(2.165.013)		(299.475)	(2.464.488)

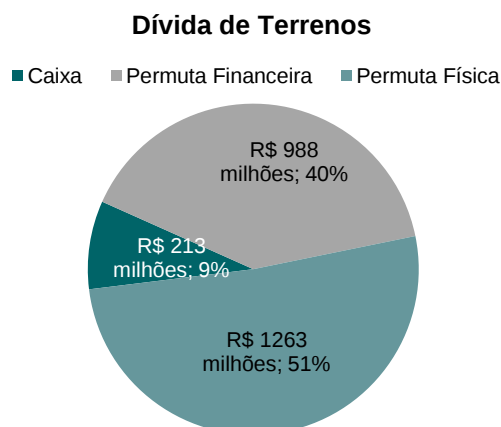
¹ Nota 11 - dívida de terrenos cujo empreendimento ainda não foi lançado e que temos escritura (integra o passivo contábil, onde também estão refletidas as dívidas de terrenos cujo empreendimento já foi lançado).

² Nota 23 (b) - terrenos não lançados (compromisso não refletido contabilmente que complementa o que pagamos no item Land Bank).

³ Nota 11 - dívida de terrenos cujo empreendimento já foi lançado e que temos escritura.

⁴ Nota 8 (a) - parcela de permuta física a apropriar.

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



Comentário do Desempenho

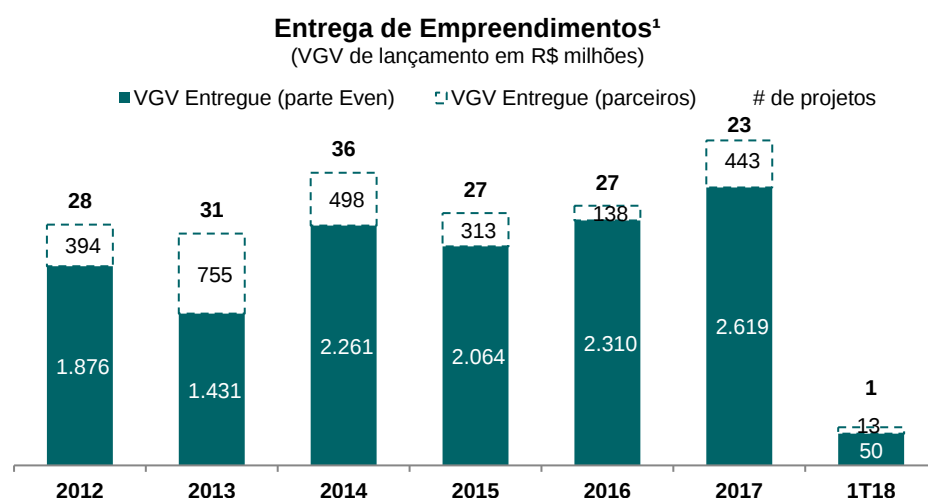


ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

Abaixo seguem algumas informações sobre a capacidade operacional da Even:

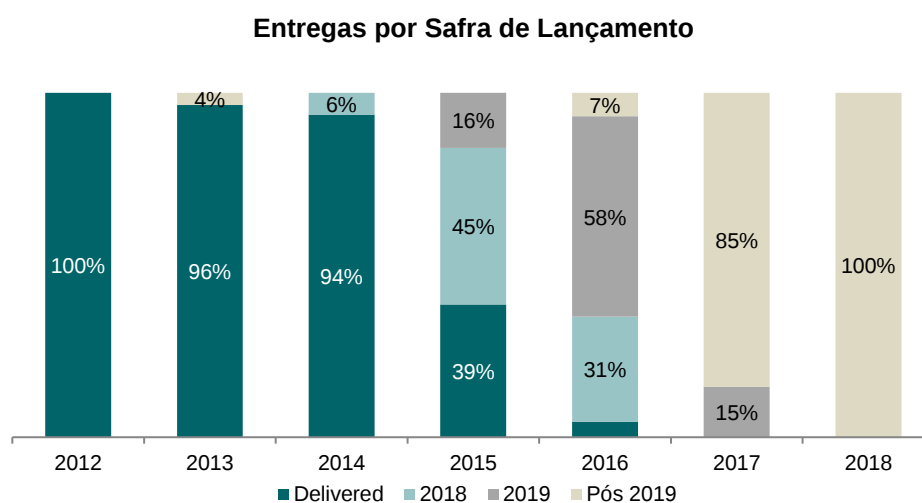
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	1T18
Canteiros de obras ativos	76	70	61	50	43	35	35
Empreendimentos entregues	28	31	36	27	27	23	1
Unidades Entregues	6.425	6.673	7.057	4.680	5.433	4.924	351
VGv Total unidades entregues (R\$ milhões) ¹	2.270	2.186	2.758	2.377	2.447	3.063	63
VGv parte Even unidades entregues (R\$ milhões) ¹	1.876	1.431	2.261	2.064	2.310	2.619	50

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



No 1º trimestre foi entregue 1 projeto que equivale a R\$ 50,5 milhões (VGv de lançamento parte Even) e 351 unidades.

No gráfico a seguir, podemos observar a abertura das entregas por safra de lançamento.



(em R\$ mil)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	1T18
VGv Lançado (parte Even)	2.516.821	2.422.902	2.079.465	802.536	1.131.747	1.082.146	50.949

¹ Valor considerando os preços de venda da época do lançamento.

Comentário do Desempenho

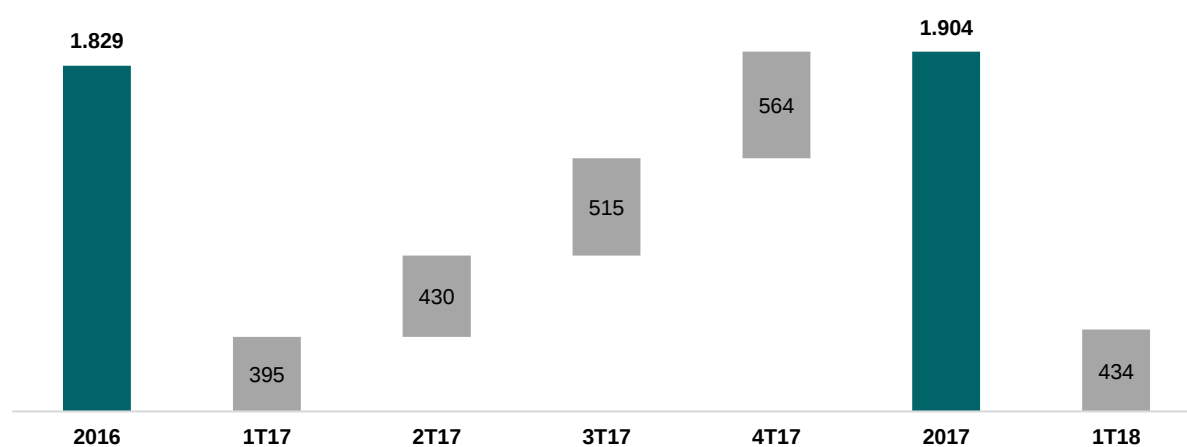


REPASSES E RECEBIMENTO

O processo de repasse (financiamento bancário para os clientes) continua sendo 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 1º trimestre foi de R\$ 434 milhões.

Recebimento por período (R\$ mil)									
	1T16	2T16	3T16	4T16	1T17	2T17	3T17	4T17	1Q18
Unidades em obra	129.147	124.126	103.497	116.997	66.783	95.413	160.242	66.725	64.136
Unidades concluídas	319.720	333.332	367.485	335.168	328.178	334.114	355.161	497.532	369.476
Total	448.868	457.458	470.983	452.165	394.962	429.527	515.402	564.256	433.612



Nos últimos 2 anos, observamos estabilização da velocidade do recebimento no momento da entrega dos empreendimentos.

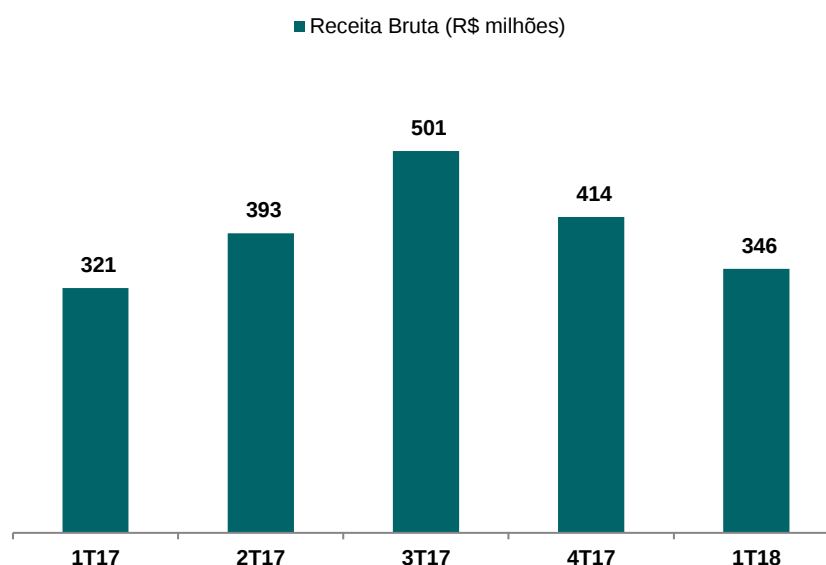
Comentário do Desempenho



DESEMPENHO ECONÔMICO-FINANCEIRO

RECEITA

No 1º trimestre, obtivemos uma receita operacional bruta de vendas e serviços de R\$ 346,2 milhões.



Abaixo segue a abertura da receita proveniente apenas da venda de imóveis:

Ano de Lançamento	Receita Bruta Reconhecida (Incorporação)									
	1T17		2T17		3T17		4T17		1T18	
	R\$ mil	%	R\$ mil	%	R\$ mil	%	R\$ mil	%	R\$ mil	%
Até 2012	24.106	8%	45.446	12%	26.760	5%	5.625	1%	39.137	12%
2013	56.234	18%	60.219	16%	206.621	42%	63.945	16%	24.138	7%
2014	93.878	30%	117.589	31%	63.592	13%	52.102	13%	85.949	26%
2015	50.922	17%	57.265	15%	63.981	13%	73.513	19%	44.835	13%
2016	57.273	19%	77.948	20%	76.593	16%	103.491	26%	75.535	23%
2017	25.841	8%	24.457	6%	52.908	11%	98.529	25%	37.126	11%
2018	-	-	-	-	-	-	-	-	28.171	8%
Total	308.254	100%	382.924	100%	490.456	100%	397.206	100%	334.891	100%

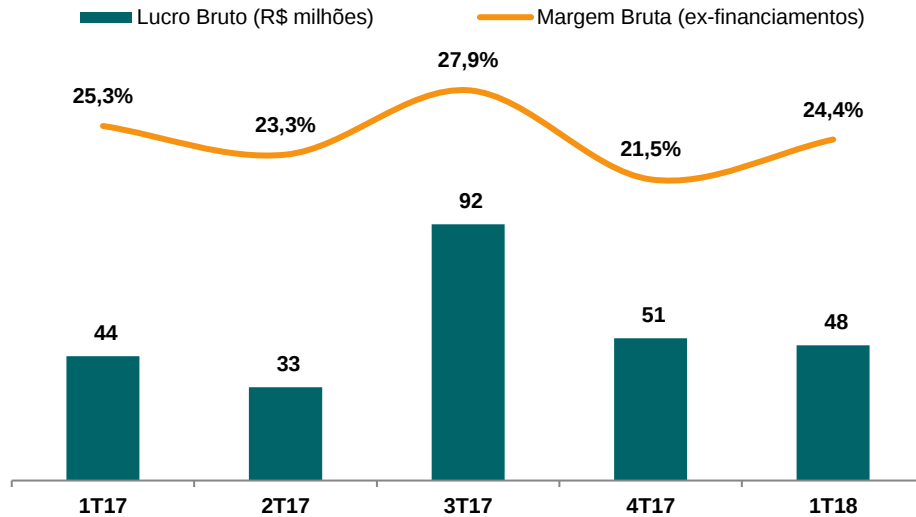
Após a incidência dos impostos, a receita operacional líquida do 1º trimestre totalizou R\$ 337,4 milhões.

Comentário do Desempenho

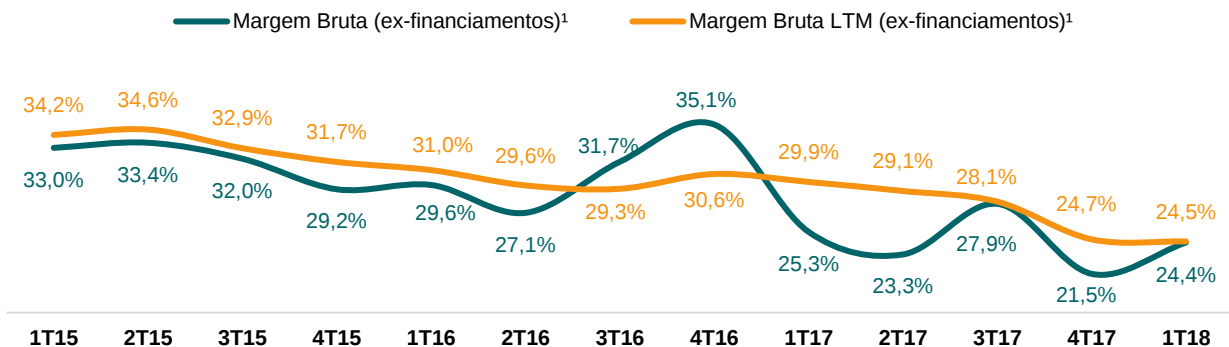


LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O lucro bruto foi de R\$ 48,3 milhões no 1º trimestre e a margem bruta foi de 24,4%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento à produção). A margem bruta das unidades distratadas no trimestre foi de 36,4%, impactando negativamente nosso lucro bruto e margem bruta.



A tabela abaixo mostra um histórico desde o 1º trimestre de 2015 (13 trimestres).



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

Referente ao 1º trimestre de 2018 (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF ¹	Margem Bruta do Estoque ^{2, 3}
Receita Líquida	337,4	1.084,7	2.196,5
CPV	(289,1)	(756,5)	(1.856,6)
Construção e Terreno	(255,2)	(756,5)	(1.670,9)
Financiamento à Produção	(17,9)	-	(75,1)
Dívida Corporativa	(16,0)	-	(110,6)
Lucro Bruto	48,3	328,2	339,9
Margem Bruta (%)	14,3%	30,3%	15,5%
Margem Bruta (%) ex-financiamentos (produção e corporativo)	24,4%	30,3%	23,9%

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

² Expurgando custo das unidades não lançadas de empreendimentos faseados de R\$ 609,9 milhões.

³ Custos incorridos e a incorrer.

Comentário do Desempenho



É importante destacar que a Even atualiza o custo orçado dos empreendimentos mensalmente, não apenas considerando a variação do INCC no período, mas considerando o custo orçado efetivamente atualizado pela área técnica. Nosso custo reflete o impacto real incidente na mão de obra, matéria prima e equipamentos, bem como eventuais modificações realizadas pela área técnica no decorrer do andamento do empreendimento.

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 (1T18)		
	Unidades Vendidas (R\$ milhões)	Unidades em Estoque (R\$ milhões)	Total ¹ (R\$ milhões)
2018	331,7	209,8	541,6
2019	239,5	184,3	423,8
2020	141,0	159,9	301,0
2021	44,3	54,2	98,5
Total	756,5	608,3	1.364,8

¹ Incluindo o custo de fases contabilmente consideradas lançadas (R\$ 250,5 milhões).

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 1T18 as despesas operacionais totalizaram R\$ 72,4 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18
Comerciais	27.276	44.846	37.394	35.295	25.537
Gerais e administrativas	40.323	40.820	40.660	39.654	34.535
Outras despesas (receitas) operacionais	32.706	24.002	20.798	206.083	12.300
Despesas Operacionais	100.305	109.668	98.852	281.032	72.372
% da Receita Líquida	32,3%	28,7%	20,2%	69,6%	21,4%

Despesas comerciais:

As despesas comerciais vieram em linha com o 1T17, conforme o esperado. Do total, R\$ 6,6 milhões correspondem a despesas com estoque pronto (IPTU, condomínio e manutenção) que tendem a diminuir ao longo dos próximos trimestres devido à expectativa de diminuição do volume de estoque.

Despesas gerais e administrativas e remuneração da administração:

As despesas gerais e administrativas vieram 14% abaixo do 1T17. Esperamos redução do G&A para 2018 devido a um ajuste na estrutura feito no final do ano passado.

Outras despesas (receitas) operacionais:

O detalhamento das outras despesas operacionais, encontra-se abaixo:

	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18
Acordos Judiciais	3.785	10.709	9.993	13.530	3.567
Provisões para Contingências	9.723	5.044	8.273	123.978	2.148
Impairment de Terrenos	-	-	-	39.971	-
Outras Receitas (despesas)	3.905	3.996	598	5.582	1.551
Provisão de Distrato	15.292	4.255	1.933	23.022	4.117
Provisão de Distrato - IFRS 9	-	-	-	-	917
Other operating expenses	32.706	24.002	20.798	206.083	12.300

Comentário do Desempenho



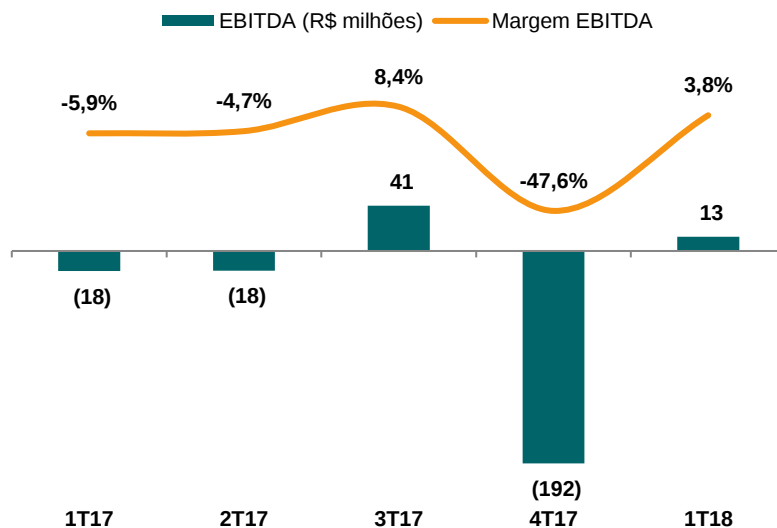
Em 1º de janeiro de 2018, entraram em vigor os pronunciamentos contábeis IFRS 9/CPC 48 - Instrumentos Financeiros e IFRS 15/CPC 47 - Receita. Para o setor de incorporação, o IBRACON emitiu o Comunicado Técnico 2/2018 orientando os auditores independentes na emissão de relatórios de revisão sobre as ITRs de 2018, dando seu entendimento de que a orientação disposta pela CVM (Ofício nº 01/2018) refere-se exclusivamente à manutenção dos critérios sobre o reconhecimento de receita pelo POC. Dada esta orientação, as provisões de distratos calculadas até 31 de dezembro de 2017, são com base nas evidências objetivas de perdas. Ou seja, pelo IFRS 9 a provisão passa a incorporar a previsão de distratos futuros, inclusive dos contratos adimplentes (esperados para os próximos 12 meses), levando em consideração, entre outros, as experiências passadas.

RESULTADO FINANCEIRO

O resultado financeiro do 1º trimestre foi positivo em R\$ 9,5 milhões.

EBITDA

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA:



Conciliação EBITDA ¹	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	(31.061)	(66.429)	6.613	(214.963)	(13.660)
(+) Resultado Financeiro	(24.700)	(9.646)	(12.804)	(15.625)	(9.501)
(+) Depreciação e Amortização	3.229	2.523	2.704	2.246	2.152
(+) Despesas apropriadas ao custo	34.265	55.576	44.579	36.075	33.936
EBITDA	(18.267)	(17.976)	41.092	(192.267)	12.927
Margem EBITDA (%)	-5,9%	-4,7%	8,4%	-47,6%	3,8%
EBITDA LTM	91.467	22.380	33.372	(187.417)	(156.223)
Margem EBITDA LTM (%)	5,9%	1,5%	2,1%	-11,8%	-9,7%

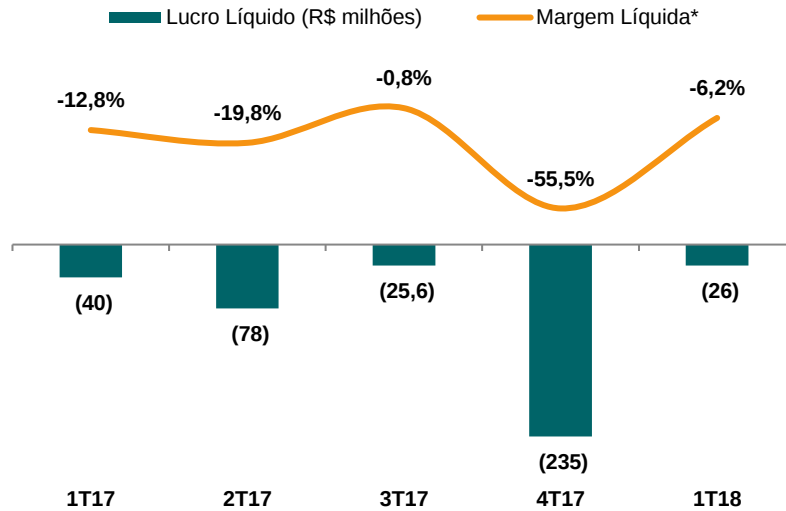
¹ EBITDA: resultado antes dos impostos, juros, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações.

Comentário do Desempenho



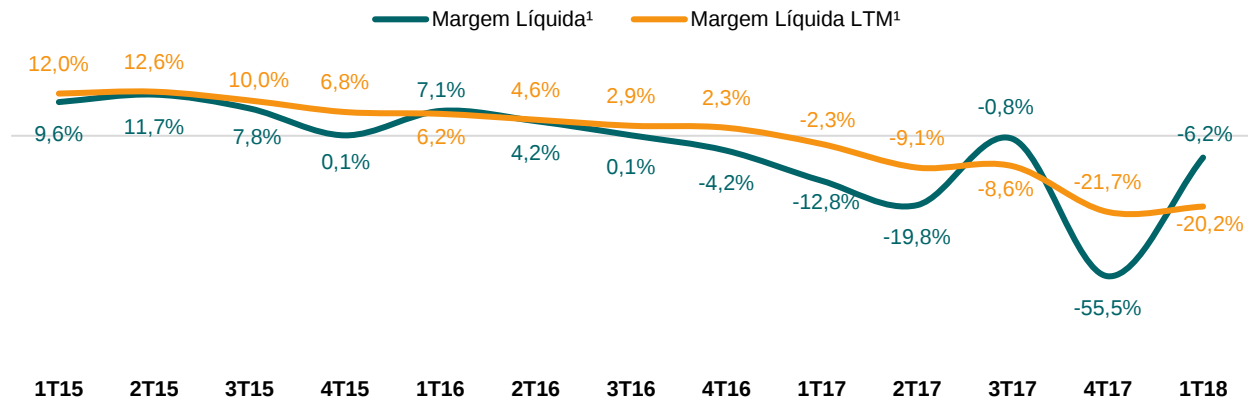
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 1º trimestre o lucro líquido foi negativo de R\$ (25,7) milhões.



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

Na tabela abaixo, demonstramos o histórico da margem líquida desde o 1º trimestre de 2015 (13 trimestres).



¹ Margem Líquida: relativa ao lucro líquido antes da participação de minoritários.

ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 31 de março de 2018, o saldo de disponibilidades era de R\$ 655,9 milhões (inclui R\$ 3,8 milhões de caixa restrito), 0,3% menor do que 31 de dezembro de 2017.

Os empréstimos, financiamentos à produção e debêntures totalizaram R\$ 1,557 bilhão (6,0% inferior ao saldo de 31 de dezembro de 2017, R\$ 1,679 bilhão), sendo R\$ 696,7 milhões de dívida de financiamento à produção (SFH), que é integralmente garantida pelos recebíveis do próprio empreendimento e a diferença de R\$ 880,8 milhões correspondente a dívidas corporativas.

Comentário do Desempenho



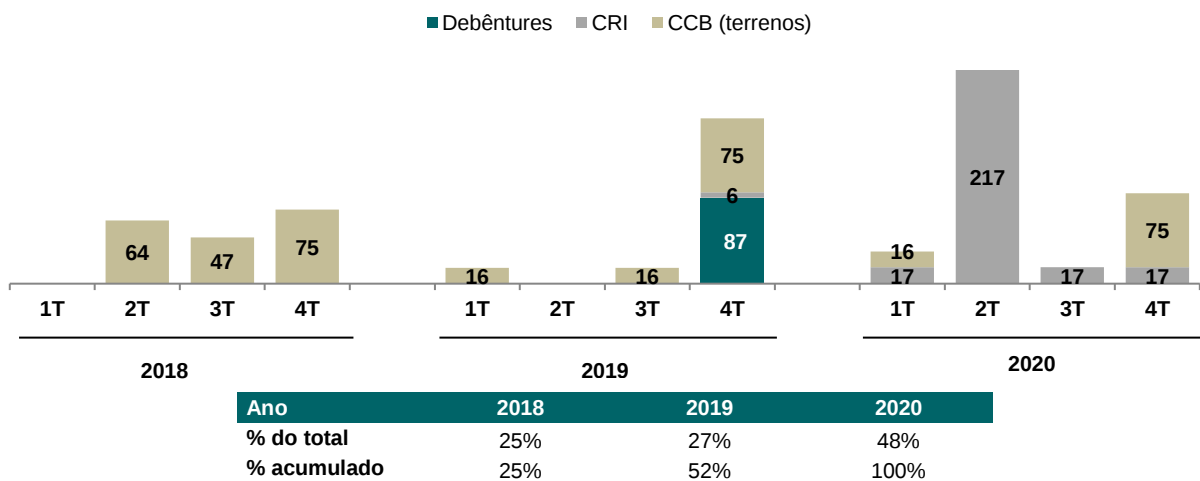
A tabela a seguir mostra a estrutura de capital, a alavancagem e o valor de recebíveis de unidades concluídas em 31 de março de 2018:

	31/03/2018 (R\$ milhões)	
Produção	696,7	44%
CCB Imobiliária	387,9	25%
Debêntures	86,9	6%
CRI	406,0	25%
Dívida Bruta	1.577,5	100%
Caixa	(655,9)	
Dívida Líquida Corporativa*	224,9	
Dívida Líquida	921,7	
Patrimônio Líquido	1.970,2	
Dívida Líquida Corporativa* / PL	11,4%	
Dívida Líquida / PL	46,8%	
Recebíveis Performados em 31/03/2018		
R\$ 641,8 milhões		

* Ex Financiamento à produção

Abaixo é possível observar o fluxo de amortização de nossas dívidas:

Fluxo de Amortização do principal das Dívidas Corporativas (R\$ milhões)



No 1º trimestre foram pagos R\$ 100,0 milhões de principal das dívidas corporativas e R\$ 25,2 milhões de juros referentes a essas dívidas.

Comentário do Desempenho**GERAÇÃO DE CAIXA / CASH BURN**

A geração de caixa do 1º trimestre, foi de R\$ 99,1 milhões.

Cash Burn (R\$ milhões)	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18
Dívida Líquida Inicial	1.378,1	1.339,7	1.301,3	1.161,3	1.020,7
Dívida Líquida Final	1.339,7	1.301,3	1.161,3	1.020,7	921,7
Cash Burn	(38,4)	(38,4)	(140,0)	(140,6)	(99,1)
Dividendos	-	-	-	-	-
Recompra de ações	-	-	-	-	-
Cash Burn (ex-dividendos e recompra)	(38,4)	(38,4)	(140,0)	(140,6)	(99,1)

Em 31/03/2018, a companhia detinha 5.346.645 ações em tesouraria, o que representa 2,38% das ações totais.

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o 1º trimestre com R\$ 641,8 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 apropriado (R\$ 1,11 bilhão) ficou estável em relação ao 4º trimestre de 2017. 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\$ 2,2 bilhões (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), R\$ 246,7 milhões serão recebidos durante o período de construção, ou seja, recebíveis de unidades não concluídas, e a parcela de R\$ 2,0 bilhões teria o seguinte cronograma de recebimento considerando a hipótese de recebimento integral em até 120 dias a contar da data da entrega dos empreendimentos:

Expectativa de Recebimento Ano	Contas a Receber Apropriado e a Apropriar		Contas a Receber Total (R\$ milhões)
	Durante o período de obra (R\$ milhões)	Após o período de obra (R\$ milhões)	
2018	135,2	869,6	1.004,8
2019	85,2	510,4	595,6
2020	26,3	477,0	503,2
2021	0,0	139,6	139,6
Total	246,7	1.996,6	2.243,3

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 ou IGPM), acrescido de juros de 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis*. O saldo de contas a receber está líquido de permutas.

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

Comentário do Desempenho



COMITÊS DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Com o objetivo de aprimorar a Governança Corporativa a companhia constituiu ao longo de 2016 quatro comitês do Conselho de Administração: Comitê de Auditoria, Comitê Financeiro e de Riscos, Comitê de Pessoas e Comitê de Transação com Partes Relacionadas.

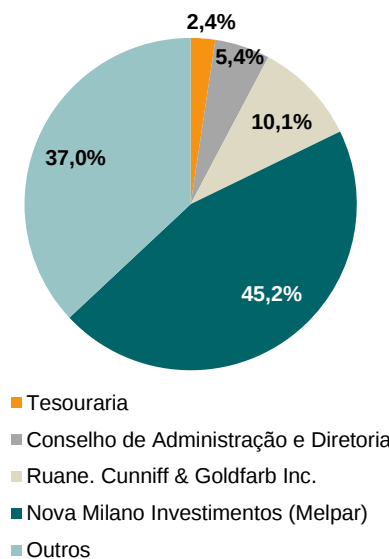
Cada comitê é constituído por pelo menos um conselheiro e um especialista não executivo da companhia. As atribuições dos comitês estão designadas em seus regimentos específicos. Os comitês reportam-se trimestralmente ao Conselho.

Mais detalhes sobre os comitês podem ser encontrados em nosso site de RI: www.even.com.br/ri

COMPOSIÇÃO ACIONÁRIA

Composição Acionária

(em 30/04/2018, conforme formulário CVM 358
+ Informação dos acionistas com mais de 10% em 11/12/2017 – fonte: B3)



(Ações totais: 225.000.000)

Comentário do Desempenho



OUTRAS INFORMAÇÕES

SUSTENTABILIDADE

A estratégia de sustentabilidade da Even está sustentada por seis pilares: (i) transparência; (ii) eficiência no atendimento aos clientes; (iii) valorização dos colaboradores; (iv) responsabilidade social corporativa; (v) produtos sustentáveis e (vi) cidades sustentáveis. Para garantir que o propósito de sustentabilidade da Even seja cumprido, cada pilar tem objetivos claros a serem atingidos.

A plataforma Even Sustentável (www.even.com.br/sustentavel) é hoje o principal canal de disseminação da estratégia de Sustentabilidade da Even para nossos públicos interno e externo.

Comentário do Desempenho



ANEXOS

ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

Demonstração do Resultado Consolidado (em milhares de reais)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18
Receita Bruta de Vendas e/ou Serviços	321.217	392.728	500.583	414.393	346.206
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	310.460	381.545	488.173	403.772	337.449
Incorporação e revenda de imóveis	308.254	382.924	490.457	397.206	334.891
Prestação de serviços	12.963	9.803	10.127	17.187	11.315
Deduções da Receita Bruta	(10.757)	(11.182)	(12.411)	(10.621)	(8.757)
Custo incorrido das vendas realizadas	(266.043)	(348.243)	(396.572)	(352.934)	(289.126)
Lucro Bruto	44.417	33.302	91.601	50.838	48.323
Margem Bruta	14,3%	8,7%	18,8%	12,6%	14,3%
Margem Bruta (ex-financejamentos)	25,3%	23,3%	27,9%	21,5%	24,4%
Receitas (Despesas) Operacionais	(100.305)	(109.668)	(98.852)	(281.032)	(72.372)
Comerciais	(27.276)	(44.846)	(37.394)	(35.295)	(25.537)
Gerais e Administrativas	(40.323)	(40.820)	(40.660)	(39.654)	(34.535)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(32.706)	(24.002)	(20.798)	(206.083)	(12.300)
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro	(55.888)	(76.366)	(7.251)	(230.194)	(24.049)
Resultado das Participações Societárias	127	290	1.061	(394)	888
Resultado Financeiro	24.700	9.646	12.804	15.625	9.501
Despesas Financeiras	(8.820)	(9.517)	(6.783)	(4.432)	(13.768)
Receitas Financeiras	33.520	19.163	19.587	20.057	23.269
Lucro antes do IRPJ e CSLL	(31.061)	(66.430)	6.614	(214.963)	(13.660)
IRPJ e CSLL	(8.689)	(8.936)	(10.752)	(9.220)	(7.274)
Corrente	(9.508)	(9.501)	(11.115)	(11.698)	(9.120)
Diferido	819	565	363	2.478	1.846
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	(39.750)	(75.366)	(4.138)	(224.183)	(20.934)
Participação de Minoritários	(199)	(2.927)	(21.412)	(10.686)	(4.742)
Lucro Líquido do Exercício	(39.949)	(78.292)	(25.551)	(234.869)	(25.676)
Margem Líquida	-12,9%	-20,5%	-5,2%	-58,2%	-7,6%
Margem Líquida (sem minoritários)	-12,8%	-19,8%	-0,8%	-55,5%	-6,2%

Comentário do Desempenho



ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (em milhares de reais)

ATIVO	31/03/2017	30/06/2017	30/09/2017	31/12/2017	31/03/2018
Disponibilidades	579.799	337.757	458.755	631.050	637.049
Caixa vinculado	15.971	10.121	6.157	11.771	3.830
Contas a receber	1.591.667	1.516.634	1.408.726	1.113.625	880.780
Imóveis a comercializar	1.772.616	1.722.626	1.694.914	2.138.418	2.207.034
Impostos e contribuições a compensar	-	-	-	-	-
Demais contas a receber	38.936	37.173	38.399	41.732	50.656
Ativo Circulante	3.998.989	3.624.311	3.606.951	3.936.596	3.779.349
Caixa vinculado	-	-	-	-	-
Aplicação Financeira	-	-	-	15.000	15.000
Terrenos disponíveis para venda	-	-	-	-	-
Contas a Receber	58.903	67.888	160.286	180.274	200.525
Imóveis a comercializar	892.645	862.075	836.387	443.075	448.057
C/C com Parceiros nos Empreendimentos	-	-	-	-	-
Adiantamentos para futuro aumento de capital	76	630	-	-	-
Transações com partes relacionadas	-	-	-	66.491	77.619
Demais Contas a Receber	72.510	88.294	93.023	37.411	45.340
Investimentos	24.110	24.399	26.850	26.424	21.632
Imobilizado	21.056	20.098	20.640	16.824	15.712
Intangível	9.990	9.377	8.311	7.762	6.965
Ativo Não Circulante	1.079.290	1.072.761	1.145.497	793.261	830.850
Total do Ativo	5.078.279	4.697.072	4.752.448	4.729.857	4.610.199
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/03/2017	30/06/2017	30/09/2017	31/12/2017	31/03/2018
Fornecedores	51.444	48.025	44.545	43.260	46.484
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	122.938	90.408	103.308	94.472	124.794
Empréstimos e financiamentos	764.457	677.854	661.977	878.065	698.491
Cessão de recebíveis	-	-	-	-	-
Debêntures	4.305	1.477	4.285	49.992	107
Impostos e Contribuições a Recolher	70.673	74.603	71.014	60.702	56.652
Tributos a pagar	-	-	-	-	-
Adiantamentos de Clientes	7.048	8.821	34.130	45.087	34.059
C/C com Parceiros nos Empreendimentos	-	-	-	-	-
Dividendos propostos	-	-	-	-	-
Provisões	79.171	90.746	100.659	148.809	190.917
Demais Contas a Pagar	81.347	87.351	111.881	129.784	112.738
Passivo Circulante	1.181.383	1.079.285	1.131.799	1.450.171	1.264.242
Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis	101.215	190.238	210.720	251.640	226.850
Provisões	100.681	104.240	111.287	215.272	213.697
Tributos a Pagar	-	-	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	1.068.443	785.173	775.047	614.408	792.156
Cessão de recebíveis	-	-	-	-	-
Debêntures	98.229	184.639	184.895	136.091	86.790
Imposto de renda e contribuição social diferidos	43.114	42.549	42.186	39.272	37.426
Demais Contas a Pagar	109.151	23.261	18.722	17.099	18.825
Passivo Exigível a Longo Prazo	1.520.833	1.330.100	1.342.857	1.273.782	1.375.744
Capital Social atribuído aos acionistas da controladora	1.683.266	1.683.266	1.683.266	1.683.266	1.683.266
Ações em Tesouraria	(81.133)	(79.976)	(76.658)	(76.663)	(76.667)
Custos de Transação	(15.775)	(15.775)	(15.775)	(15.775)	(15.775)
Plano de opção de ações	31.717	31.717	31.717	31.717	31.717
Reserva de lucros	473.633	395.341	369.790	134.921	94.256
	2.091.708	2.014.573	1.992.340	1.757.466	1.716.797
Participação dos não controladores	284.355	273.114	285.452	248.438	253.416
Patrimônio Líquido	2.376.063	2.287.687	2.277.792	2.005.904	1.970.213
Passivo e Patrimônio Total	5.078.279	4.697.072	4.752.448	4.729.857	4.610.199

Comentário do Desempenho



ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

Demonstração de Fluxo de Caixa (em milhares de reais)

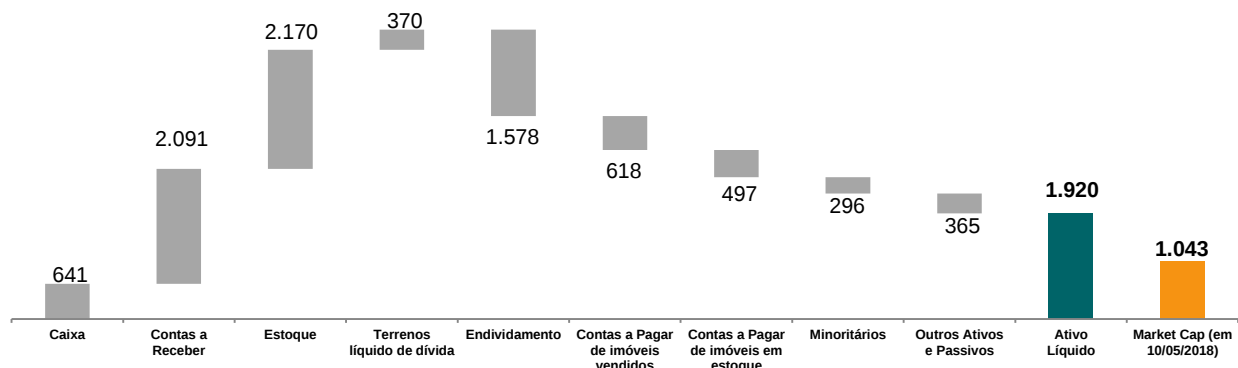
FLUXO DE CAIXA	1T17	2T17	3T17	4T17	1T18
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	(31.060)	(66.430)	6.613	(214.963)	(13.660)
<i>Ajustes para reconciliar o lucro com o caixa gerado pela operação</i>					
Equivalência patrimonial	(127)	(290)	(1.061)	394	(888)
Depreciações e amortizações	3.229	2.523	2.704	13.981	2.339
Baixas de ativo imobilizado e intangível	-	-	-	-	-
Plano de opção de ações	-	-	-	-	-
Provisões	26.151	15.134	19.790	152.135	8.187
Juros provisionados	60.082	47.982	40.726	41.163	48.768
Juros com aplicações financeiras	(16.745)	(10.676)	(7.221)	(7.151)	(9.353)
Valor de mercado do "swap"	-	-	-	1.417	3.445
<i>Variações nos ativos e passivos circulantes não circulantes</i>					
Contas a receber	128.051	66.048	15.510	275.113	140.893
Imóveis a comercializar	(196.313)	80.560	53.400	(50.192)	11.472
Conta-corrente com parceiros nos empreendimentos	-	-	-	-	-
Impostos e contribuições a compensar	-	-	-	-	-
Demais ativos	1.410	(33.266)	30.204	(1.758)	(16.857)
Fornecedores	6.003	(3.419)	(3.480)	(1.285)	3.224
Contas a pagar por aquisição de imóveis	51.482	56.493	33.382	32.084	5.532
Adiantamentos de clientes	131	1.773	25.309	10.957	(11.028)
Impostos e contribuições a recolher	-	-	-	-	-
Desconto de recebíveis	-	-	-	-	-
Demais passivos	66.491	(65.352)	16.890	5.968	(19.369)
Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações	98.785	91.080	232.766	257.863	152.705
Juros pagos	(43.334)	(54.046)	(34.364)	(35.177)	(55.908)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(9.508)	(9.501)	(11.115)	(12.134)	(9.120)
Fluxo de Caixa Operacional	45.943	27.533	187.287	210.552	87.677
Diminuição (aumento) em aplicações financeiras	(3.103)	209.573	(37.586)	100.879	(34.550)
Aquisição de bens do ativo imobilizado e intangível	(2.463)	(952)	(2.180)	(9.616)	(430)
Aumento dos investimentos	387	1	(1.390)	32	680
Lucros recebidos	-	-	-	-	5.000
Adiantamento para futuro aumento de capital	124	(554)	630	-	-
Fluxo de Caixa dos Investimentos	(5.055)	208.068	(40.526)	91.295	(29.300)
<i>De terceiros:</i>					
Caixa Restrito	6.476	5.850	3.964	(5.614)	7.941
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	114.137	154.457	146.935	345.286	251.806
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(182.421)	(434.684)	(176.236)	(300.337)	(349.123)
<i>De acionistas/partes relacionadas:</i>					
(Pagamento) Ingresso de partes relacionadas, líquido	2.437	9.799	(36.159)	(12.459)	(11.128)
Aquisições de ações em tesouraria	-	-	-	-	-
Dividendos pagos, líquido de dividendos não reclamados	-	-	-	-	-
Movimentos de acionistas não controladores	(8.035)	(14.168)	(9.074)	(47.700)	4.223
Fluxo de Caixa dos Financiamentos	(67.406)	(278.746)	(70.570)	(20.824)	(96.281)
Aumento (Redução) do Caixa	(26.518)	(43.145)	76.191	281.023	(37.904)
Caixa Inicial	71.387	44.869	1.724	77.915	358.938
Caixa Final	44.869	1.724	77.915	358.938	321.034

Comentário do Desempenho



ANEXO 4 – Ativo Líquido

Ativo Líquido	31/03/2018
Disponibilidade e aplicações financeiras	640.879
Empréstimos, financiamentos e debêntures a pagar	(1.577.544)
Endividamento líquido	(936.665)
Contas a receber de clientes "on-balance"	1.081.305
Contas a receber de clientes "off-balance"	1.161.949
Adiantamento de clientes	(34.059)
Reversão ajuste a valor presente	(31.004)
Impostos sobre contas a receber de clientes	(87.128)
Obrigações de construção de imóveis vendidos	(756.505)
Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas	138.840
Contas a receber de clientes líquido	1.473.399
Unidades em estoque a valor de mercado	2.260.832
Impostos sobre comercialização de unidades em estoque	(90.433)
Custo orçado a incorrer de imóveis em estoque	(608.265)
Ajuste de custo à incorrer de fases contabilmente consideradas lançadas	(111.634)
Estoque líquido	1.673.768
Estoque de terrenos "on-balance"	
Estoque de terrenos "off-balance"	721.796
Dívida de terrenos "on-balance"	1.971.001
Dívida de terrenos "off-balance"	(194.012)
Dívida de terrenos já lançados	(1.971.001)
Terrenos	(157.632)
	370.151
Participação de minoritários "on-balance"	
Participação de minoritários "off-balance"	(253.416)
Participação de minoritários	(42.218)
	(295.634)
Projetos consolidados por equivalência patrimonial "on-balance"	
Projetos consolidados por equivalência patrimonial "off-balance"	21.632
Projetos consolidados por equivalência patrimonial	-
	21.632
Outros ativos	
Outros passivos	196.292
Outros ativos (passivos)	(582.661)
	(386.369)
Ativo líquido	
Quantidade de ações ex-tesouraria ('000) em 30/04/2018	219.653
Ativo líquido por ação em 30/04/2018	8,74



Comentário do Desempenho



ANEXO 5 – Land Bank

A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 31 de março de 2018:

Terreno	Localização	Data da Compra	Áreas (m²)		Unidades	VGV Esperado	
			Terreno	Útil		Total	Even
EPO Paranaíba . DUO	Minas Gerais	jul-07	8.228	17.074	208	157.023	157.023
Monterosso . Maxime	Minas Gerais	mai-07	9.511	20.094	178	147.268	147.268
Atlantida F1	Rio Grande do Sul	mai-10	32.530	3.925	88	69.099	55.279
Atlantida F2	Rio Grande do Sul	mai-10	33.506	3.925	88	71.174	56.939
Atlantida F3	Rio Grande do Sul	mai-10	32.472	3.797	86	68.977	55.182
Terreno I	São Paulo	out-07	5.014	8.644	137	24.282	24.282
Terreno II	Rio de Janeiro	mai-10	8.410	15.704	186	115.484	115.484
Terreno III	Rio Grande do Sul	mai-10	1.008	181	389	205.063	164.050
Terreno IV	Rio Grande do Sul	mai-10	603	108	243	122.672	98.137
Terreno V	Rio Grande do Sul	mai-10	603	108	243	122.672	98.137
Terreno VI	Rio Grande do Sul	set-10	12.896	8.971	172	64.847	48.227
Terreno VII	São Paulo	jul-10	19.685	21.290	327	120.970	120.970
Terreno VIII	Rio de Janeiro	jun-11	8.410	15.704	186	115.484	115.484
Terreno IX	Rio Grande do Sul	ago-11	6.348	3.824	72	18.670	14.936
Terreno X	São Paulo	dez-11	4.090	12.642	94	93.776	72.442
Terreno XI	Rio de Janeiro	jul-12	7.062	16.883	192	127.443	127.443
Terreno XII	Rio de Janeiro	jul-12	7.062	17.455	197	130.767	130.767
Terreno XIII	São Paulo	nov-13	6.903	13.596	258	87.923	87.923
Terreno XIV	São Paulo	jun-13	4.861	10.461	56	146.556	146.556
Terreno XV	São Paulo	jan-13	6.229	7.660	84	66.190	66.190
Terreno XVI	São Paulo	jan-13	19.145	23.544	336	203.443	203.443
Terreno XVII	São Paulo	jan-13	26.531	32.628	276	281.937	281.937
Terreno XVIII	São Paulo	dez-13	2.067	13.273	234	98.356	98.356
Terreno XIX	Rio de Janeiro	mar-14	17.287	22.397	376	131.375	131.375
Terreno XX	Rio de Janeiro	mar-14	14.608	18.926	318	110.758	110.758
Terreno XXI	Rio de Janeiro	mai-14	16.363	19.688	288	119.725	119.725
Terreno XXII	São Paulo	jan-14	6.050	11.411	211	78.711	78.711
Terreno XXIII	Rio Grande do Sul	mai-14	127.189	55.932	234	17.911	14.329
Terreno XXIV	Rio Grande do Sul	mar-14	32.085	20.896	400	176.030	119.701
Terreno XXV	Rio Grande do Sul	set-14	44.145	22.541	352	135.755	92.313
Terreno XXVI	Rio Grande do Sul	set-14	15.475	7.273	194	47.588	32.360
Terreno XXVII	Rio Grande do Sul	set-14	40.206	22.447	288	123.642	84.076
Terreno XXVIII	Rio Grande do Sul	dez-14	5.024	13.061	65	71.870	48.872
Terreno XXIX	Rio Grande do Sul	mar-16	9.736	12.193	198	83.107	56.513
Terreno XXX	Rio Grande do Sul	mar-16	5.807	7.362	110	44.304	30.127
Terreno XXXI	Rio Grande do Sul	jun-16	366.875	118.677	132	24.800	15.872
Terreno XXXII	Rio Grande do Sul	jun-16	25.299	50.468	703	90.315	61.414
Terreno XXXIII	Rio Grande do Sul	jul-16	173.544	75.928	89	13.739	8.793
Terreno XXXIV	São Paulo	set-16	10.000	27.008	446	172.608	172.608
Terreno XXXV	Rio Grande do Sul	nov-16	7.898	16.716	98	126.352	85.919
Terreno XXXVI	Rio Grande do Sul	nov-16	11.123	29.386	451	310.009	210.806
Terreno XXXVII	Rio Grande do Sul	nov-16	187.884	96.558	350	59.905	28.755
Terreno XXXVIII	Rio Grande do Sul	nov-16	187.884	36.994	146	12.867	6.176
Terreno XXXIX	Rio Grande do Sul	nov-16	183.438	137.132	393	53.753	25.801
Terreno XL	Rio Grande do Sul	nov-16	183.438	78.686	398	31.656	15.195
Terreno XLI	Rio Grande do Sul	jan-17	11.123	35.811	756	306.181	244.945
Terreno XLII	Rio Grande do Sul	jan-17	366.875	56.703	558	41.710	20.021
Terreno XLIII	Rio Grande do Sul	jan-17	366.875	160.687	876	120.030	57.614
Terreno XLIV	São Paulo	fev-17	4.691	24.445	263	458.182	458.182
Terreno XLV	São Paulo	mar-17	4.208	20.048	139	247.850	247.850
Terreno XLVI	São Paulo	mar-17	5.193	23.052	381	152.802	152.802
Terreno XLVII	Rio Grande do Sul	mar-17	97.408	31.708	100	34.203	16.418
Terreno XLVIII	Rio Grande do Sul	jun-17	11.721	33.389	518	249.760	84.918
Terreno XLIX	São Paulo	ago-17	2.500	8.381	33	73.297	73.297
Terreno L	São Paulo	jul-17	4.240	12.148	49	127.403	127.403
Terreno LI	São Paulo	set-17	4.554	20.299	309	198.711	198.711
Terreno LII	Rio Grande do Sul	out-17	6.213	10.182	26	158.336	107.668
Terreno LIII	Rio Grande do Sul	out-17	4.000	7.593	56	89.169	60.635
Terreno LIV	Rio Grande do Sul	out-17	6.000	10.658	102	127.981	87.027
Terreno LV	Rio Grande do Sul	out-17	120.507	55.946	290	21.614	6.917
Terreno LVI	Rio Grande do Sul	jan-18	17.168	34.498	416	260.548	177.173
Terreno LVII	Rio Grande do Sul	jan-18	17.168	33.895	260	278.856	223.085
Terreno LVIII	Rio Grande do Sul	fev-18	1.006.284	277.094	1.251	96.895	38.758
Terreno LIX	Rio Grande do Sul	fev-18	1.166.352	405.863	1.446	231.973	92.789
Terreno LX	Rio Grande do Sul	mar-18	114.990	55.560	139	42.042	13.454
65 terrenos ou fases			5.272.597	2.491.130	18.538	8.014.401	6.526.322

Comentário do Desempenho



ANEXO 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo*

O quadro abaixo apresenta a evolução da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos em 31/03/2018 em comparação a 31/12/2017 e a 30/09/2017:

Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido			POC		
			31/03/2018	31/12/2017	30/09/2017	31/03/2018	31/12/2017	30/09/2017
Illuminato	4T06	100%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Le Parc	1T07	50%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Tendence	1T07	50%	94%	94%	94%	100%	100%	100%
Vida Viva Santa Cruz	1T07	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
In Città	2T07	100%	98%	98%	100%	100%	100%	100%
Nouveaux	4T07	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Club Park Butantã	2T08	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Icon (Belo Horizonte)	2T08	85%	97%	97%	97%	100%	100%	100%
Open Jardim das Orquídeas	2T08	100%	100%	100%	100%	100%	80%	80%
Open Jardim das Orquídeas (unid. não lanç.)	2T08	100%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Paulistano	2T08	30%	100%	100%	100%	95%	95%	95%
Spazio Vittá Vila Ema - (2ª Fase)	3T09	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Terra Nature Pau-Brasil	3T09	46%	94%	94%	94%	100%	100%	100%
Near	4T09	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
VV Clube Iguatemi (Granada)	4T09	50%	98%	98%	99%	100%	100%	100%
Novitá Butantã 2ª fase	1T10	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Soho Nova Leopoldina	1T10	50%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Dream	2T10	50%	95%	95%	95%	100%	100%	100%
Ponta da Figueira	3T10	18%	88%	88%	87%	100%	100%	100%
Arte Bela Vista	4T10	50%	95%	94%	92%	100%	100%	100%
Moratta Vila Ema	4T10	100%	99%	99%	98%	100%	100%	100%
Hom	4T10	50%	96%	96%	94%	100%	100%	100%
Airport Office	1T11	100%	87%	86%	86%	100%	100%	100%
Reserva da Praia	1T11	45%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Bravo Saturnino II	1T11	50%	96%	97%	97%	100%	100%	100%
E-Office Vila da Serra	2T11	85%	84%	84%	83%	100%	100%	100%
Grand Park Eucaliptos	3T11	80%	99%	99%	98%	100%	100%	100%
Arq Escritórios Moema	3T11	100%	85%	84%	85%	100%	100%	100%
Vivaz Vila Prudente	3T11	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Viva Vida Club Canoas - Brita	4T11	80%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Baltimore	4T11	80%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Spot Office Moema	4T11	100%	97%	97%	96%	100%	100%	100%
Window Belém	4T11	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Feel Cidade Universitária	4T11	100%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Viverde Residencial	4T11	85%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Villaggio Nova Carrão	4T11	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Cobal - Rubi	4T11	80%	98%	98%	98%	100%	100%	100%
Alto Campo Belo	1T12	50%	100%	85%	85%	100%	100%	100%
Viva Vida Club Canoas - 2ª fase	1T12	80%	93%	93%	92%	100%	100%	100%
Supreme	1T12	80%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Mosaico Vila Guilherme	1T12	100%	100%	99%	98%	100%	100%	100%
Vitalis	1T12	100%	99%	99%	100%	100%	100%	100%
Paulista Tower	1T12	100%	93%	93%	91%	100%	100%	100%
Haddock Business	2T12	100%	89%	89%	84%	100%	100%	100%
Plenna Vila Prudente	2T12	100%	99%	99%	99%	100%	100%	100%
Arcos 123	3T12	100%	71%	70%	70%	100%	100%	100%
Verano Clube Aricanduva	3T12	100%	100%	99%	99%	100%	100%	100%
Bella Anhaia Mello	3T12	100%	99%	97%	94%	100%	100%	100%
Design Office Center	3T12	80%	96%	96%	96%	100%	100%	100%
Roseira	3T12	46%	88%	88%	88%	100%	100%	100%
Torre Pinheiros	4T12	100%	94%	94%	92%	100%	100%	100%
Haddock Offices	4T12	100%	87%	87%	86%	100%	100%	100%
London SP	4T12	100%	89%	86%	90%	100%	100%	100%
Club Park Remédios	4T12	100%	98%	96%	98%	100%	100%	100%
Riachuelo 366 Corporate	4T12	100%	58%	58%	59%	100%	100%	100%
Viva Vida Club Canoas - Brita 3ª fase	4T12	80%	93%	93%	92%	100%	100%	100%
Clube Centro	4T12	80%	95%	93%	91%	100%	100%	100%
Quartier Cabral	4T12	50%	100%	99%	96%	100%	100%	100%
Hom lindaia	4T12	80%	85%	85%	85%	100%	100%	100%
Nine	4T12	80%	99%	98%	97%	100%	100%	100%
Bosques da Lapa	1T13	100%	98%	97%	91%	100%	100%	100%
Matriz Freguesia	1T13	100%	90%	88%	88%	100%	100%	100%

Continuação na próxima página.

Comentário do Desempenho



Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido			POC		
			31/03/2018	31/12/2017	30/09/2017	31/03/2018	31/12/2017	30/09/2017
Icon	1T13	80%	100%	100%	65%	100%	100%	100%
Verdi Spazio	2T13	100%	85%	83%	87%	100%	100%	100%
Parques da Lapa	2T13	100%	100%	100%	97%	100%	100%	100%
Residencial Pontal	2T13	100%	96%	95%	94%	71%	71%	73%
Icon RS - 2º Fase	2T13	80%	100%	100%	76%	100%	100%	100%
Diseno Alto de Pinheiros	3T13	100%	99%	96%	97%	100%	100%	100%
Estações Mooca	3T13	100%	90%	85%	90%	100%	100%	100%
Story Jaguaré	3T13	100%	98%	97%	97%	100%	100%	100%
Autêntico Mooca	3T13	100%	96%	94%	92%	100%	100%	100%
Residencial Pontal 2º fase	3T13	100%	83%	83%	74%	71%	71%	73%
Blue Note	4T13	100%	96%	80%	82%	100%	100%	100%
Design Arte	4T13	100%	83%	83%	77%	100%	100%	100%
Vero	4T13	100%	99%	95%	98%	100%	100%	100%
BC Bela Cintra	4T13	100%	87%	87%	92%	100%	100%	100%
Verte Belém	4T13	100%	78%	76%	77%	100%	100%	100%
Wise	4T13	100%	100%	94%	93%	100%	100%	100%
RG Personal Residences	4T13	100%	52%	48%	39%	79%	79%	79%
Urbanity Residencial/Salas comerciais	4T13	50%	61%	63%	64%	100%	100%	95%
Urbanity Corporativo	4T13	50%	100%	100%	100%	100%	100%	95%
Terrara	4T13	74%	71%	73%	74%	100%	100%	93%
Window RS	4T13	74%	91%	91%	75%	100%	100%	100%
Anita Garibaldi	4T13	74%	87%	83%	82%	100%	100%	100%
Assembleia One	1T14	100%	75%	75%	75%	100%	100%	94%
SP Sumare Perdizes	1T14	100%	100%	98%	98%	100%	100%	100%
Icon RS - 3º Fase	2T14	80%	100%	100%	81%	100%	100%	100%
Story Jaguaré 2º Fase	2T14	100%	98%	97%	97%	100%	100%	100%
Viva Vida Club Canoas - Brita 4ª fase	2T14	80%	93%	92%	91%	100%	100%	100%
Quintas da Lapa	2T14	77%	57%	40%	40%	72%	72%	70%
Clube Jardim Vila Maria	2T14	100%	85%	80%	80%	100%	100%	100%
Parque Jardim Vila Guilherme	2T14	100%	74%	72%	73%	100%	100%	100%
Mariz Vila Mariana	2T14	100%	100%	99%	95%	100%	100%	100%
Vila Jardim Casa Verde	2T14	100%	84%	83%	85%	100%	100%	100%
Bio Tatuapé	3T14	100%	92%	87%	89%	100%	100%	100%
Clube Centro 2º Fase	3T14	80%	68%	67%	66%	100%	100%	100%
Vernissage Pinheiros	4T14	100%	98%	97%	98%	100%	100%	100%
RG Personal Residences 2º fase	4T14	100%	75%	68%	56%	79%	79%	79%
Portal Centro	4T14	100%	69%	65%	62%	100%	100%	94%
Ato	4T14	80%	86%	83%	76%	87%	82%	74%
Hotel Ibis	4T14	100%	45%	45%	46%	100%	100%	100%
Martese Alto da Lapa	4T14	100%	80%	78%	74%	100%	100%	96%
UP Barra	4T14	100%	79%	78%	80%	100%	100%	96%
Viva Vida Boulevard	4T14	80%	72%	75%	76%	92%	85%	77%
Up Barra Mais - 1º fase	2T15	100%	65%	62%	63%	100%	100%	92%
Clube Jaçanã	2T15	100%	67%	68%	74%	100%	100%	100%
Vila Nova Ipiranga	3T15	100%	62%	58%	60%	100%	100%	97%
Hom Nilo	3T15	68%	86%	87%	87%	80%	75%	67%
Up Barra Mais - 2º fase	4T15	100%	65%	62%	63%	100%	100%	92%
MaxPlaza	4T15	80%	83%	85%	87%	65%	60%	53%
Quadra Vila Mascote	4T15	100%	61%	62%	61%	76%	65%	53%
Up Norte	4T15	100%	67%	66%	42%	72%	64%	54%
ID Residence	4T15	60%	68%	68%	51%	91%	84%	75%
Blue Xangrilá	1T16	80%	86%	83%	83%	100%	97%	89%
Central Park-1º fase	1T16	80%	86%	86%	85%	87%	86%	82%
Supreme Central Parque	1T16	68%	89%	90%	93%	77%	73%	63%
Candido 58	2T16	68%	91%	88%	80%	74%	69%	62%
Central Park-2º fase	2T16	80%	82%	78%	70%	87%	86%	82%
DOC Santana	2T16	80%	92%	95%	98%	80%	76%	68%
Boulevard Vila Maria	2T16	100%	41%	44%	46%	85%	79%	66%
MaxPlaza-2º fase	2T16	80%	90%	91%	92%	65%	60%	53%
Belavistta	2T16	80%	67%	58%	39%	65%	57%	51%
Supreme Higienópolis	3T16	80%	67%	69%	66%	69%	62%	51%
E Vila Madalena	3T16	100%	66%	65%	62%	63%	58%	52%
Praça Butantã	3T16	100%	74%	68%	61%	62%	48%	39%
Mirada Tatuapé	4T16	100%	45%	45%	42%	70%	58%	48%
You Botafogo	4T16	100%	38%	37%	34%	63%	60%	56%
Reserva Bela Vista	4T16	48%	56%	50%	44%	70%	50%	35%
Reserva do Lago	4T16	24%	57%	56%	51%	82%	77%	69%
Reserva da Mata	4T16	24%	0%	0%	0%	50%	50%	50%

Continuação na próxima página.

Comentário do Desempenho



Empreendimento	Lanç.	% Even	% Vendido			POC		
			31/03/2018	31/12/2017	30/09/2017	31/03/2018	31/12/2017	30/09/2017
Vida Viva Horizonte - 1º fase	4T16	80%	0%	0%	0%	56%	49%	44%
Vida Viva Horizonte - 2º fase	4T16	80%	68%	75%	68%	56%	49%	44%
Grand Park Lindóia - 1º fase	4T16	68%	89%	89%	83%	38%	35%	34%
E Vila Madalena - 2º fase (E-Side)	1T17	100%	53%	51%	46%	63%	58%	52%
Loaa	1T17	100%	71%	66%	53%	59%	53%	49%
Monumento SP - 1º fase	1T17	100%	48%	47%	44%	37%	31%	27%
Linked Teresópolis	3T17	68%	88%	88%	86%	35%	35%	35%
Domingos de Almeida	3T17	40%	51%	49%	41%	57%	54%	53%
Benedito Pinheiros	4T17	100%	47%	45%	0%	57%	55%	0%
Up Norte - 2º fase	4T17	100%	36%	32%	0%	72%	64%	0%
Grand Park Lindóia - 2º fase	4T17	68%	34%	27%	0%	38%	35%	0%
Rios	4T17	100%	56%	41%	0%	38%	37%	0%
GO 1092	4T17	68%	82%	55%	0%	37%	36%	0%
VV Linked Teresópolis (Limoeiro)	1T18	40%	65%	0%	0%	22%	0%	0%
Península (Brilhante)	1T18	68%	51%	0%	0%	55%	0%	0%

* Para 31/03/2018 retiramos do quadro os empreendimentos com vendas e POC à 100% há mais de um ano. Não ocorreram alterações destes dados entre as datas bases 30/09/2017, 31/12/2017 e 31/03/2018.

Comentário do Desempenho



Sobre a Empresa

A Even atua há mais de 40 anos no setor imobiliário e é uma das maiores incorporadoras e construtoras da região metropolitana de São Paulo. Está presente, prioritária e estrategicamente, nas cidades de São Paulo, Rio de Janeiro e Porto Alegre. A companhia atua de forma verticalizada, executando todas as etapas do desenvolvimento de seus empreendimentos, desde a prospecção do terreno, incorporação imobiliária e vendas, até a construção do empreendimento. A Even possui 2 empresas de vendas: a Even Vendas e a Even More, ambas atuam em 100% dos empreendimentos da companhia para a venda das unidades e prestam serviços exclusivamente para a Even. A Companhia objetiva ainda seguir os preceitos de sustentabilidade em seus ramos de negócio. A Even acredita que o emprego destas práticas possibilita a redução de resíduos nas construções, amplia a eficiência energética dos produtos, melhora sua imagem frente aos clientes e às comunidades vizinhas aos seus empreendimentos. Suas ações são negociadas no Novo Mercado, nível máximo de governança corporativa da B3 – Brasil, Bolsa, Balcão, sob o código EVEN3.

Aviso Legal

As declarações contidas neste release referentes 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 março de 2018 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.

Notas Explicativas

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 2018
(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 10 de maio de 2018.

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 2017, publicadas no jornal O Estado de São Paulo em 27 de março de 2018 e divulgadas no site da CVM (www.cvm.gov.br). 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 2017, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa das Demonstrações Financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

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 "Internacional Accounting Standards Board" IASB, aplicáveis à elaboração das Demonstrações Financeiras Intermediárias, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Na elaboração dessas informações, foi contemplado, ainda, a interpretação contida no Comunicado Técnico emitido pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil - IBRACON 02/2018 sobre a orientação constante no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018, relacionado à aplicação da orientação técnica OCPC 04 sobre a aplicação da interpretação técnica ICPC 02 às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, emitida pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, aprovada pela CVM e pelo Conselho Federal de

Notas Explicativas

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

Contabilidade – CFC, segundo a qual permanece. vigente o reconhecimento de receitas que vinha sendo realizado ao longo do tempo, enquanto o processo de discussão da revisão da OCPC 04 pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis – CPC não for concluído.

A orientação técnica OCPC 04, editada pelo CPC e para a qual não há orientação equivalente emitida pelo IASB, 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 2017.

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.

3. ADOÇÃO DAS IFRSs/CPCs

CPC 47 / IFRS 15 – Receita de Contratos com Clientes

Em 2016, o CPC emitiu o CPC 47 Receita de Contrato com Cliente, novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial neste período, que iniciou em 1º de janeiro de 2018 e também para o exercício em curso.

Até 2017, quando terminou a vigência do CPC 30 Receita de Contrato com cliente (revogado), a Companhia reconheceu a receita referente aos contratos de incorporação imobiliária utilizando a metodologia do POC (Percentage of Completion method), que consiste no reconhecimento da receita com base percentual de evolução da obra, baseado no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, seguindo as disposições da Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

O CPC constituiu um grupo de trabalho em 2016 para analisar os impactos da adoção do IFRS 15 (e, conseqüentemente, do CPC 47) para entidades de incorporação imobiliária e, como resultado das discussões desse grupo, uma revisão do OCPC 04 (versão R1) foi colocada em audiência pública no ano de 2017. Como parte desse processo, o CPC efetuou uma consulta sobre o tema ao IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) contendo considerações sobre as características comuns de contratos de incorporação imobiliária no Brasil, o qual analisou o assunto inicialmente em sua reunião de setembro de 2017, e, após um período em que sua decisão de agenda tentativa esteve disponível para comentários, finalizou a discussão em março de 2018, tendo concluído que nenhum dos critérios para reconhecimento de receita ao longo do tempo previstos no parágrafo 35 do IFRS 15 foram atendidos, e, dessa forma, para aqueles contratos a entidade deveria reconhecer a receita em um momento específico no tempo e não utilizando a metodologia POC.

Nesse intermédio de tempo entre a consulta formulada e a conclusão dada pelo IFRS IC, a Comissão de Valores Mobiliários (CVM), em 10 de janeiro de 2018, emitiu OFÍCIO-CIRCULAR/CVM/SNC/SEP/n.º 01/2018, informando que o processo de emissão da OCPC 04 (R1), refletindo as disposições contidas na CPC 47, ficou suspenso por decisão do CPC, em decorrência da referida consulta formulada ao Comitê de Interpretação do IASB – IFRS IC, orientando que, enquanto não concluído o processo de discussão da OCPC 04 (R1), a OCPC 04 ora vigente continua a ser adotada, aplicando-se os ajustes que se fizerem necessários em função da vigência do CPC 47, nos exercícios encerrados em ou após 31 de dezembro de 2017.

Em 4 de maio de 2018, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 2/2018, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de revisão sobre as Informações Trimestrais – ITR elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), para os trimestres do exercício de 2018, dando seu entendimento de que a orientação disposta pela

Notas Explicativas

CVM refere-se exclusivamente à manutenção dos critérios sobre o reconhecimento de receita ao longo do tempo (POC) – ou seja, se as entidades de incorporação imobiliária têm reconhecido receita ao longo do tempo para determinados contratos de incorporação imobiliária residencial no Brasil, seguindo a OCPC 04, essas entidades devem manter sua prática contábil de reconhecimento de receita ao longo do tempo, por orientação da CVM, enquanto as discussões no CPC não forem concluídas. Diante dos fatos descritos acima, existe incerteza sobre o critério contábil a ser adotado a partir de 1º de janeiro de 2018. A administração da Companhia, objetivando ter um alinhamento de suas práticas contábeis àquelas de consenso pelos auditores independentes, bem como também alinhadas às demais Companhias que atuam no mercado, decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia POC, até que os auditores independentes, o CPC ou a CVM venham a pronunciar-se de forma elucidativa em relação às dúvidas existentes quanto aos critérios de reconhecimento de receita ao longo do tempo do CPC 47 e IFRS 15 são efetivamente atendidos nos contratos de venda de unidades imobiliárias residenciais e comerciais para permanecer sendo efetuado o reconhecimento da receita pela metodologia POC.

CPC 48 / IFRS 9 - Instrumentos Financeiros

Introduz novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros. Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos financeiros a partir dos requisitos da CPC 48:

Ativo/Passivo Financeiro	Classificação pelo CPC 38	Classificação pelo CPC 48
Caixa e equivalentes e aplicações financeiras	Valor justo por meio do resultado	Valor justo por meio do resultado
Contas a receber (venda de imóveis)	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Contas a receber (partes relacionadas)	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Demais contas a receber	Empréstimos e recebíveis	Custo amortizado
Fornecedores	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Contas a pagar por aquisição de terrenos	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Contas a pagar (partes relacionadas)	Outros passivos financeiros	Custo amortizado
Demais contas a pagar	Outros passivos financeiros	Custo amortizado

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

Até 31 de dezembro de 2017, a Companhia efetuou o registro de provisão para “distratos” exclusivamente para os contratos que apresentavam evidências objetivas de perdas. Conforme mencionado na Nota 2.23 às demonstrações financeiras da Companhia em 31 de dezembro de 2017, emitidas e aprovadas em data anterior a emissão da referida interpretação contida no Comunicado Técnico emitido pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil - IBRACON 02/2018 sobre a orientação constante no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018, com a entrada em vigor do CPC 48 / IFRS 9, houve impacto significativo na provisão para distratos, que deixou de ser calculada apenas com base nas evidências objetivas existentes de perdas, passando também a incorporar a previsão de distratos futuros (esperados para os próximos 12 meses), levando em consideração, entre outros, as experiências passadas.

Segue abaixo, quadro comparativo da provisão constituída, destacando os efeitos do IFRS 9:

Notas Explicativas

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

Ajuste no saldo do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores

	Em 1º de janeiro de 2017		
	Originalmente reportado	Efeitos do IFRS 9	Saldos ajustados
Provisão nas contas a receber	(172.477)	(167.679)	(340.156)
Adição ao imóveis a comercializar	145.372	140.022	285.394
Constituição de contas a pagar/provisão	(26.867)	(35.980)	(62.847)
Posição líquida patrimonial	<u>53.972</u>	<u>63.637</u>	<u>117.609</u>

Efeitos durante os trimestres findos em 31 de março de 2017 e de 2018 e exercício findo em 31 de dezembro de 2017

	Em 31 de março de 2017		
	Originalmente reportado	Efeitos do IFRS 9	Saldos ajustados
Posição líquida em 1º de janeiro de 2017	53.972	63.637	117.609
Reversão de provisão	15.267	(9.549)	5.718
Posição líquida em 31 de março de 2017	<u>69.239</u>	<u>54.088</u>	<u>123.327</u>

	Em 31 de dezembro de 2017		
	Originalmente reportado	Efeitos do IFRS 9	Saldos ajustados
Posição líquida em 1º de janeiro de 2017	53.972	63.637	117.609
Reversão de provisão	44.477	(44.659)	(182)
Posição líquida em 31 de dezembro de 2017	<u>98.449</u>	<u>18.978</u>	<u>117.427</u>

	Em 31 de março de 2018		
	Originalmente reportado	Efeitos do IFRS 9	Saldos ajustados
Posição líquida em 1º de janeiro de 2018	98.449	18.978	117.427
Constituição de provisão	4.117	917	5.034
Posição líquida em 31 de março de 2018	<u>102.566</u>	<u>19.895</u>	<u>122.461</u>

Segue abaixo os quadros comparativos entre a demonstrações financeiras e as informações financeiras trimestrais originalmente reportadas e os saldos ajustados pelos efeitos do IFRS 9/CPC 48:

	Controladora		
	Em 01/01/2017 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)		
	Originalmente reportado	Efeito da adoção IFRS 9	Saldo Ajustado
<u>Balanco Patrimonial</u>			
<u>ATIVO</u>			
CIRCULANTE			
Total dos ativos circulantes	115.403	-	115.403
NÃO CIRCULANTE			

Notas Explicativas

Investimentos	2.701.709	(56.728)	2.644.981
Outros ativos não circulantes	<u>262.836</u>	<u>-</u>	<u>262.836</u>
Total dos ativos não circulantes	<u>2.974.545</u>	<u>(56.728)</u>	<u>2.917.817</u>
TOTAL DOS ATIVOS	<u>3.089.948</u>	<u>(56.728)</u>	<u>3.033.220</u>

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Total dos passivos circulantes	398.844	-	398.844
Total dos passivos não circulantes	<u>564.166</u>	<u>-</u>	<u>564.166</u>
Total do patrimônio líquido dos acionistas	<u>2.126.938</u>	<u>(56.728)</u>	<u>2.070.210</u>
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>3.089.948</u>	<u>(56.728)</u>	<u>3.033.220</u>

Consolidado

Em 01/01/2017 (data do último período apresentado de acordo com as práticas contábeis anteriores)

<u>Balanco Patrimonial</u>	Originalmente <u>reportado</u>	Efeito da adoção IFRS 9	Saldo <u>Ajustado</u>
<u>ATIVO</u>			
CIRCULANTE			
Contas a receber	1.676.853	(167.679)	1.509.174
Estoques	1.687.091	140.022	1.827.113
Outros ativos circulantes	645.046	-	645.046
Total dos ativos circulantes	4.008.990	(27.657)	3.981.333
NÃO CIRCULANTE			
Total dos ativos não circulantes	<u>1.009.733</u>	<u>-</u>	<u>1.009.733</u>
TOTAL DOS ATIVOS	<u>5.018.723</u>	<u>(27.657)</u>	<u>4.991.066</u>

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Provisões	64.218	35.980	100.198
Outros ativos não circulantes	1.127.795	-	1.127.795
Total dos passivos circulantes	1.192.013	35.980	1.227.993
Total dos passivos não circulantes	<u>1.407.581</u>	<u>-</u>	<u>1.407.581</u>
Total do patrimônio líquido dos acionistas	<u>2.126.938</u>	<u>(56.728)</u>	<u>2.070.210</u>
Total do patrimônio líquido dos acionistas não controladores	<u>292.191</u>	<u>(6.909)</u>	<u>285.282</u>
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>5.018.723</u>	<u>(27.657)</u>	<u>4.991.066</u>

Controladora

Em 31/12/2017

<u>Balanco Patrimonial</u>	Originalmente <u>reportado</u>	Efeito da adoção IFRS 9	Saldo <u>Ajustado</u>
<u>ATIVO</u>			
CIRCULANTE			
Total dos ativos circulantes	172.516	-	172.516
NÃO CIRCULANTE			
Investimentos	2.373.617	(14.989)	2.358.628

Notas Explicativas

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

Outros ativos não circulantes	467.452	-	467.452
Total dos ativos não circulantes	<u>2.841.069</u>	<u>(14.989)</u>	<u>2.826.080</u>
TOTAL DOS ATIVOS	<u>3.013.585</u>	<u>(14.989)</u>	<u>2.998.596</u>

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Total dos passivos circulantes	581.982	-	581.982
Total dos passivos não circulantes	<u>674.138</u>	-	<u>674.138</u>
Total do patrimônio líquido dos acionistas	<u>1.757.466</u>	<u>(14.989)</u>	<u>1.742.476</u>
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>3.013.585</u>	<u>(14.989)</u>	<u>2.998.596</u>

Consolidado

Em 31/12/2017

Balanco Patrimonial

Originalmente <u>reportado</u>	Efeito da adoção IFRS 9	Saldo <u>Ajustado</u>
-----------------------------------	-------------------------------	--------------------------

ATIVO**CIRCULANTE**

Contas a receber	1.113.625	(71.701)	1.041.924
Estoques	2.138.418	85.070	2.223.488
Outros ativos circulantes	684.553	-	684.553
Total dos ativos circulantes	3.936.596	13.369	3.949.965

NÃO CIRCULANTE

Total dos ativos não circulantes	<u>742.251</u>	-	<u>742.251</u>
TOTAL DOS ATIVOS	<u>4.729.857</u>	<u>13.369</u>	<u>4.743.266</u>

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Provisões	148.809	32.346	181.155
Outros ativos não circulantes	1.301.362	-	1.301.362
Total dos passivos circulantes	1.450.171	32.346	1.482.517
Total dos passivos não circulantes	<u>1.273.782</u>	-	<u>1.273.782</u>
Total do patrimônio líquido dos acionistas	<u>1.757.466</u>	<u>(14.990)</u>	<u>1.742.476</u>
Total do patrimônio líquido dos acionistas não controladores	<u>248.438</u>	<u>(3.987)</u>	<u>244.451</u>
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>4.729.857</u>	<u>13.369</u>	<u>4.743.226</u>

Controladora

31/03/2017

	Originalmente <u>reportado</u>	Efeitos da adoção do IFRS 9	Saldo <u>Ajustado</u>
<u>Demonstração do resultado</u>			
Receitas líquidas	13.559	-	13.559
Custo incorrido das unidades realizadas	<u>(19.769)</u>	-	<u>(19.769)</u>
Prejuízo bruto	<u>(6.210)</u>	-	<u>(6.210)</u>
Despesas operacionais	(39.654)	-	(39.654)
Prejuízo operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro	<u>(45.864)</u>	-	<u>(45.864)</u>
Participações societárias	34.615	<u>8.283</u>	42.898
Resultado financeiro	(28.700)	-	(28.700)
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>(39.949)</u>	<u>8.283</u>	<u>(31.666)</u>

Notas Explicativas

Imposto de renda e contribuição social:	-	-	-
Prejuízo do período	<u>(39.949)</u>	<u>8.283</u>	<u>(31.666)</u>

<u>Demonstração do resultado</u>	Consolidado		
	Originalmente reportado	31/03/2017 Efeitos da adoção do IFRS 9	Saldo Ajustado
Receitas líquidas	310.460	-	310.460
Custo incorrido das unidades realizadas	<u>(266.043)</u>	-	<u>(266.043)</u>
Lucro bruto	44.417	-	44.417
Despesas operacionais	<u>(100.305)</u>	<u>9.549</u>	<u>(90.756)</u>
Lucro operacional antes das participações societárias e do resultado financeiro	(55.888)	9.549	(46.339)
Participações societárias	127	-	127
Resultado financeiro	24.700	-	24.700
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(31.061)	9.549	(21.512)
Imposto de renda e contribuição social:	(8.689)	-	(8.689)
Prejuízo do período	<u>(39.750)</u>	<u>9.549</u>	<u>(30.201)</u>
Prejuízo do período atribuível a:			
Acionistas	(39.949)	8.283	(31.666)
Participação dos não controladores	199	1.266	1.465

<u>Demonstração do fluxo de caixa</u>	Controladora		
	Originalmente reportado	31/03/2017 Efeitos da adoção do IFRS 9	Saldo Ajustado
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(39.948)	8.282	(31.666)
Ajustes para reconciliar o prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(11.426)	(8.282)	(3.144)
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes	<u>(7.164)</u>	-	<u>(7.164)</u>
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(41.944)	-	(41.944)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	9.833	-	9.833
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	12.640	-	12.640

<u>Demonstração do fluxo de caixa</u>	Consolidado		
	Originalmente reportado	31/03/2017 Efeitos da adoção do IFRS 9	Saldo Ajustado
Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social	(31.060)	9.548	(21.512)
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	67.536	-	67.536

Notas Explicativas

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes	9.629	(9.548)	(81)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais (*)	45.943	-	45.943
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(5.055)	-	(5.055)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento (*)	(67.406)	-	(67.406)

	Controladora		
	31/03/2017		
	Originalmente reportado	Efeitos da adoção do IFRS 9	Saldo Ajustado
<u>Demonstração do valor adicionado</u>			
Valor adicionado produzido pela Companhia	(11.541)	-	(11.541)
Valor adicionado recebido em transferência	<u>37.380</u>	<u>8.282</u>	<u>45.663</u>
Valor adicionado total a distribuir	25.839	8.282	34.122

	Consolidado		
	31/03/2017		
	Originalmente reportado	Efeitos da adoção do IFRS 9	Saldo Ajustado
<u>Demonstração do valor adicionado</u>			
Valor adicionado produzido pela Companhia	(7.561)	9.548	1.987
Valor adicionado recebido em transferência	<u>33.647</u>	<u>-</u>	<u>33.647</u>
Valor adicionado total a distribuir	26.086	9.548	41.947

(*) Para fins de elaboração das informações financeiras trimestrais referentes à 31 de março 2018, a Companhia alterou a apresentação dos movimentos dos acionistas não controladores, no valor de R\$8.035, que eram anteriormente classificados como atividades operacionais para as atividades de financiamento.

Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

A adoção, apesar de ser encorajada pelo IASB, não é permitida no Brasil, desta forma, a Companhia e suas controladas não adotaram as novas IFRSs relacionadas abaixo:

IFRS	CPC	Tema	Vigência
IFRS 16	CPC 46	Operações de Arrendamento Mercantil	1º de janeiro de 2019
IFRS 17	CPC 49	Planos de Benefícios de Aposentadoria	1º de janeiro de 2021

A Administração estima que não haverá impacto relevante decorrente da adoção dessas outras novas normas quando da elaboração das informações financeiras trimestrais.

4. 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.

Notas Explicativas

No trimestre findo em 31 de março de 2018, em virtude da implementação do CPC 48 / IFRS 9 – Instrumentos Financeiros, houve alterações nas estimativas e premissas que determinam a provisão para distratos, como referido na Nota 3, apresentando um ajuste relevante nos valores contábeis em relação àquelas detalhadas nas demonstrações financeiras anuais.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017
Caixa e contas correntes	-		3.266	11.542
Aplicações financeiras (*)	<u>121.972</u>	<u>151.066</u>	<u>317.768</u>	<u>347.396</u>
	121.972	151.006	321.034	358.938

(*) As aplicações financeiras são remuneradas à taxa média de 80,11% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. Referidas aplicações financeiras estão disponíveis para resgate a qualquer momento, sem prejuízo aos rendimentos auferidos no fim de cada exercício e, portanto, classificadas como equivalentes de caixa.

6. 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 2018	31 de dezembro de 2017	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017
Fundo exclusivo (Fundo Stone)	87.229	3.600	-	-
Certificados de depósito bancário – CDBs (i)	15.000	15.000	43.823	46.018
Letras Financeiras (ii)	-	-	17.688	17.531
Letras Financeiras do Tesouro (LFTs) (iii)	-	-	269.504	223.563
	<u>102.229</u>	<u>18.600</u>	<u>331.015</u>	<u>287.112</u>
Circulante	<u>87.229</u>	<u>3.600</u>	<u>316.015</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 87,56% do CDI.

(ii) Letras financeiras de Instituições Privadas são remuneradas a taxa média de 108,64% do CDI.

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

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

Notas Explicativas

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

7. CAIXA RESTRITO

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.

8. CONTAS A RECEBER E CESSÃO DE RECEBÍVEIS**a) Contas a receber**

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017 (ajustado)
Empreendimentos concluídos:				
Em repasse bancário	-	-	447.072	721.219
Financiamento próprio	-	-	194.713	116.282
	-	-	641.785	837.501
Empreendimentos em construção:				
Receita apropriada	-	-	1.397.500	1.276.215
Ajuste a valor presente	-	-	(31.004)	(30.504)
Parcelas recebidas	-	-	(519.951)	(478.899)
Permutas por terrenos	-	-	(411.678)	(394.042)
	-	-	434.868	372.700
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	-	-	(1.248)	(1.246)
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	1.075.405	1.280.726
Venda de terrenos	4.785	8.374	5.900	13.173
Contas a receber apropriadas	4.785	8.374	1.081.305	1.222.198
Circulante	4.785	8.374	880.780	1.041.924
Não circulante	-	-	200.525	180.274

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 2018	31 de dezembro de 2017	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017

Notas Explicativas

				(ajustado)
Vencidas	-	-	50.703	36.355
A vencer:				
2018	4.785	8.374	959.221	1.306.527
2019	-	-	596.404	532.733
2020	-	-	503.243	382.738
2021 em diante	-	-	139.583	92.760
	<u>4.785</u>	<u>8.374</u>	<u>2.249.154</u>	<u>2.351.113</u>
Contas a receber apropriado	4.785	8.374	1.082.553	1.223.444
Contas a receber a apropriar	-	-	1.166.601	1.127.669

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 2018	31 de dezembro de 2017
Valor dos terrenos recebidos em permuta	411.678	394.042
Receita apropriada	<u>(269.835)</u>	<u>(245.674)</u>
Receita a apropriar	<u>141.843</u>	<u>148.366</u>

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

	Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017
Vencidas:		
Até três meses	23.864	12.947
De três a seis meses	16.405	17.785
Imóveis concluídos	<u>40.269</u>	<u>30.732</u>
Vencidas:		
Até três meses	8.670	4.152
De três a seis meses	1.764	1.471
Imóveis em construção	<u>10.434</u>	<u>5.623</u>
	<u>50.703</u>	<u>36.355</u>

Em 31 de março de 2018, o saldo das contas a receber está reduzido em R\$393.429 (R\$394.039 em 31 de dezembro de 2017 - ajustado) decorrentes da provisão para distratos

b) Cessão de recebíveis

Notas Explicativas

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

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 2018	31 de dezembro de 2017
Circulante (apresentados no circulante como demais contas a pagar)	<u>4.170</u>	<u>3.062</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 2018	31 de dezembro de 2017 (ajustado)
Unidades entregues:		
Com alienação fiduciária	640.166	835.849
Sem alienação fiduciária	419	406
Unidades em construção:		
Com alienação fiduciária	<u>434.868</u>	<u>372.770</u>
	<u>1.075.405</u>	<u>1.209.025</u>
Percentual de cobertura pela alienação fiduciária	<u>99,96%</u>	<u>99,97%</u>

9. 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 2018	31 de dezembro de 2017	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017 (ajustado)
Adiantamentos para aquisição de terrenos	261	261	3.587	3.485
Terrenos	7.289	6.369	764.633	806.062
Imóveis em construção	-	-	758.334	694.555
Adiantamento a fornecedores	-	-	11.685	12.414
Imóveis concluídos	<u>326</u>	<u>326</u>	<u>1.153.684</u>	<u>1.184.481</u>
	<u>7.873</u>	<u>6.956</u>	<u>2.691.923</u>	<u>2.703.395</u>

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017 (ajustado)
Provisão para ajuste de valor de mercado	-	-	(36.832)	(36.832)
	<u>7.873</u>	<u>6.956</u>	<u>2.655.091</u>	<u>2.666.563</u>
Circulante	7.873	6.956	2.207.034	2.223.488
Não circulante	-	-	448.057	443.075

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\$12.000 (custo de aquisição: R\$32.650, deduzido da provisão de R\$20.650).

Em 31 de março de 2018, os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$107.926 e R\$299.621, respectivamente (R\$104.613 e R\$280.117 em 31 de dezembro de 2017). 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 12.a).

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 2018	31 de dezembro de 2017
Saldo nos estoques no início do exercício	186.263	165.760
Encargos financeiros incorridos no trimestre (*)	33.399	190.999
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(33.936)	(170.496)
Saldo nos estoques no fim do trimestre	<u>185.726</u>	<u>186.263</u>

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

10. INVESTIMENTOS E PROVISÃO PARA PERDAS EM SOCIEDADES CONTROLADAS

Notas Explicativas

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017 (ajustado)	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017
Em controladas	2.182.864	2.332.204	-	-
Em não controladas	21.632	26.413	21.632	26.413
Outros	-	11	-	11
	<u>2.204.496</u>	<u>2.358.628</u>	<u>21.632</u>	<u>26.424</u>
Provisão para perdas em sociedades controladas	(18.577)	(13.512)	-	-
	<u>2.185.919</u>	<u>2.345.116</u>	<u>21.632</u>	<u>26.424</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	2.182.986	(142.671)	(37.401)	26.679	1.053	2.198.613
Não controladas	26.413	-	(5.000)	888	(669)	21.632
Incentivos fiscais e outros	11	-	-	-	(11)	-
Provisão para perdas em sociedades controladas	(13.512)	-	-	(5.065)	-	(18.577)
Trimestre findo em 31 de março de 2018	<u>2.345.116</u>	<u>(142.671)</u>	<u>(42.401)</u>	<u>25.502</u>	<u>373</u>	<u>2.201.618</u>
Exercício findo em 31 de dezembro de 2017 (ajustado)	<u>2.695.770</u>	<u>(161.399)</u>	<u>(219.591)</u>	<u>39.258</u>	<u>(8.922)</u>	<u>2.345.116</u>

Nos trimestre/exercício findos em 31 de março de 2018 e 31 de dezembro de 2017, foram transferidos recursos das controladas para a Companhia, via distribuição de lucros.

b) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 31 de março de 2018, os adiantamentos para futuro aumento de capital são em sociedades controladas no valor de R\$362.100 (R\$362.649 em 31 de dezembro de 2017). 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.

11. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017
Contas a pagar, sujeitas a:		
Variação do INCC – permuta financeira	271.937	268.490
Variação do INCC	69.498	51.481
Variação do CDI	2.161	10.189
Variação do IGPM	900	1.474
Demais aquisições	7.148	14.478
	<u>351.644</u>	<u>346.112</u>

Notas Explicativas

Circulante	124.794	94.472
Não circulante	226.850	251.640

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

	Consolidado	
	2017	2016
2018	122.152	94.472
2019	48.847	79.536
2020	28.136	26.344
2021	93.245	91.652
2022 em diante	59.264	54.108
	<u>351.644</u>	<u>346.112</u>

12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS E DEBÊNTURES**a) Empréstimos e financiamentos**

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017
Crédito imobiliário (i)	-	-	696.719	821.538
Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii)	387.913	396.766	387.913	396.766
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (iii)	401.152	272.752	401.152	272.752
Perda com derivativo em contabilização de valor justo do swap (iv)	4.863	1.417	4.863	1.417
	<u>793.928</u>	<u>670.935</u>	<u>1.490.647</u>	<u>1.492.473</u>
Circulante	271.346	312.695	698.491	878.065
Não circulante	522.582	358.240	792.156	614.408

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 115% a 130% da taxa do CDI ao mês e à variação dos Depósitos Interfinanceiros - DIs, acrescidos de 1,4% ao ano.
- (iii) As operações de CRI está sujeita à variação do CDI, acrescido de 1,5% a 2,4% 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 2018	31 de dezembro de 2017
---------------------	------------------------

Notas Explicativas

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos)	<u>1.223.245</u>	<u>1.324.652</u>
--	------------------	------------------

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

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017
2018	254.390	312.695	591.851	878.065
2019	239.193	206.873	506.094	431.528
2020	300.345	151.367	387.021	182.880
2021 em diante	-	-	5.681	-
	<u>793.928</u>	<u>670.935</u>	<u>1.490.647</u>	<u>1.492.473</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 2018	31 de dezembro de 2017
Oitava emissão	-	100.000
Nona emissão	<u>87.000</u>	<u>87.000</u>
Principal	87.000	187.000
Custos de transação a apropriar	(571)	(1.934)
Juros a pagar	<u>468</u>	<u>1.017</u>
	<u>86.897</u>	<u>186.083</u>
Circulante	107	49.992
Não circulante	86.790	136.091

Características das debêntures

	Oitava emissão	Nona emissão
Data de registro	06/12/2016	28/04/2017
Convertível em ações	Não	Não
Datas de vencimento	06/12/2018 06/12/2019	07/10/2019
Remuneração (taxas anuais) - %	130% CDI	125% CDI
Espécie de garantia	Subordinada	Subordinada

Notas Explicativas

Valor nominal	10	10
Quantidade de títulos emitidos	10.000	8.700
Montante emitido	100.000	87.000

Durante o trimestre findo em 31 de março de 2018, ocorreu a liquidação da oitava emissão debêntures, vincendas no curto e longo prazo.

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. Adicionalmente, as debêntures apresentam determinados "covenants" que são monitorados periodicamente pela Administração e estão sendo cumpridos

c) Movimentação

Os empréstimos, financiamentos e debêntures apresentaram a seguinte movimentação:

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017
Saldo inicial	857.018	828.043	1.678.556	1.986.970
Captações	127.817	345.536	251.806	760.815
Juros	17.772	90.038	48.768	189.953
Marcação a mercado do swap	3.445	1.417	3.445	1.417
Pagamento de principal	(100.000)	(325.085)	(349.123)	(1.093.678)
Pagamento de juros	(25.227)	(82.931)	(55.908)	(166.921)
Saldo final	<u>880.825</u>	<u>857.018</u>	<u>1.577.544</u>	<u>1.678.556</u>

No trimestre findo em 31 de março de 2018 ocorreram liquidações debêntures de curto e longo prazo.

13. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	3.566	1.842
Unidades vendidas de empreendimentos em construção (*):		
Receita apropriada	-	(116.097)
Parcelas recebidas	-	150.392
	-	34.295
Provisão para distratos – contas a receber (*)	30.493	8.950
Saldo no fim do trimestre/exercício	<u>34.059</u>	<u>45.087</u>

(*) Quando as parcelas recebidas excedem a receita apropriada, a diferença é classificada como adiantamento de clientes. Quando a provisão de distrato excede o contas a receber apropriado, a diferença é classificada como adiantamento de clientes.

14. PROVISÕES

Notas Explicativas

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

	Consolidado				Total
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhistas e cíveis	Provisão para distratos	
	(a)	(b)	(c)	(d)	
Em 31 de dezembro de 2016 (ajustado)	59.824	3.380	64.575	62.802	190.581
Provisão constituída, líquida	21.166	23.190	125.125	-	169.481
Constituição do contas a pagar, líquida	-	-	-	36.365	36.365
Em 31 de dezembro de 2017(ajustado)	80.990	26.570	189.700	99.167	396.427
Provisão (reversão) constituída, líquida	(3.755)	6.012	2.149	-	4.406
Pagamento de provisão para garantias	(4.911)	-	-	-	(4.911)
Atualização monetária e juros	-	-	1.773	-	1.773
Constituição do contas a pagar, líquida	-	-	-	6.919	6.919
Em 31 de março de 2018	<u>72.324</u>	<u>32.582</u>	<u>193.622</u>	<u>106.086</u>	<u>404.614</u>
Circulante					190.917
Não circulante					213.697

(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\$204.420 (R\$190.624 em 2017), as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável de R\$45.047 (R\$43.436 em 2017), possível de R\$117.230 (R\$111.846 em 2017) e remota de R\$42.143 (R\$35.342 em 2017), nas contestações apresentadas pela Companhia. A provável saída de fluxo de caixa futuro decorrente dos processos classificados como perda provável é estimada em R\$48.329 em 31 de março de 2018 (R\$46.720 em 2017).

Processos cíveis em que controladas figuram como polo passivo totalizam R\$349.648 (R\$324.112 em 2017), 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\$145.293 em 31 de março de 2018 (R\$142.980 em 2017).

A provisão para riscos cíveis e trabalhistas em 31 de março de 2018 totaliza R\$193.622 (R\$189.700 em 2017).

Notas Explicativas

(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 2018 totaliza R\$106.086 (R\$99.167 em 31 de dezembro de 2017 - ajustado).

Os impactos da provisão de distrato são como segue:

	Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017 (ajustado)
Provisão nas contas a receber	(393.428)	(394.039)
Constituição de adiantamento de clientes	(30.493)	(8.950)
Adição ao imóveis a comercializar	407.547	384.730
Constituição de contas a pagar/provisão	(106.086)	(99.167)
Efeito líquido	<u>122.461</u>	<u>117.427</u>

(e) Efeitos no resultado

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de março de 2017	31 de março de 2018	31 de março de 2017 (ajustado)
Provisão para distratos	-	-	5.034	5.743
Contingências trabalhistas e cíveis	(2.002)	5.205	2.148	9.723
	<u>(2.002)</u>	<u>5.205</u>	<u>7.182</u>	<u>15.466</u>

15. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

O capital social está representado por 225.000.000 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$1.683.266.

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

15.1. Ações restritas e em tesouraria

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

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

Notas Explicativas

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

Movimentação do saldo de ações em tesouraria:

	Ações em tesouraria	Concessão de ações restritas	Saldo em ações (R\$)
Em 31 de dezembro de 2016	2.567.228	63.768	22.084
Concessão Plano de incentivo de longo prazo	(197.341)	809	(809)
Cancelamento de ações restritas por desligamento	3.335.919	(13.507)	13.507
Desbloqueio de tranche ILP	-	(5.473)	-
Outros movimentos	-	-	14
Acordo de concessão	(688.542)	-	(3.730)
Em 31 de dezembro de 2017	5.017.264	45.597	31.066
Cancelamento de ações restritas por desligamento	329.381	(1.365)	1.365
Outros movimentos	-	-	4
Em 31 de março de 2018	<u>5.346.645</u>	<u>44.232</u>	<u>32.435</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

Notas Explicativas

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".

16. RECEITA

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

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de março de 2017	31 de março de 2018	31 de março de 2017
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	3	2	334.891	308.254
Prestação de serviços	13.269	15.574	11.315	12.963
Deduções da receita bruta	(1.645)	(2.017)	(8.757)	(10.757)
Receita líquida operacional	<u>11.627</u>	<u>13.559</u>	<u>337.449</u>	<u>310.460</u>

17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custos

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de março de 2017	31 de março de 2018	31 de março de 2017
Terrenos	-	-	16.091	1.997
Obra	-	-	130.850	177.805
Incorporação	-	-	8.441	12.793
Manutenção em garantia	-	-	5.146	3.888
Gerenciamento	10.886	19.769	11.511	27.663
Despesa financeira incorrida (nota 9)	-	-	<u>33.399</u>	<u>33.999</u>
Total do custo incorrido	<u>10.886</u>	<u>19.769</u>	<u>205.438</u>	<u>257.545</u>
Movimentação dos estoques de imóveis	-	-	83.688	8.498
	<u>10.886</u>	<u>19.769</u>	<u>289.126</u>	<u>266.043</u>

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

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de março de 2017	31 de março de 2018	31 de março de 2017
Benefícios a administradores e empregados (nota explicativa nº 18)	10.173	13.467	14.501	18.318
Viagens e deslocamentos	166	208	235	324
Plano de Incentivo de Longo Prazo - ILP	819	1.317	948	1.317

Notas Explicativas

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de março de 2017	31 de março de 2018	31 de março de 2017
Consultoria	5.138	4.746	7.132	6.418
Consumos diversos	3.605	4.511	4.683	5.440
PLR e bônus (nota explicativa nº 14)	5.381	5.217	7.036	8.507
Despesas com vendas	461	102	11.480	10.264
Despesas com estandes de vendas	-	534	4.809	5.955
Outras despesas comerciais	42	11	9.248	11.056
	<u>25.785</u>	<u>30.113</u>	<u>60.072</u>	<u>67.599</u>
Classificadas como:				
Despesas com vendas	504	649	25.537	27.276
Despesas gerais e administrativas	20.278	25.417	29.532	36.275
Remuneração da Administração (nota explicativa nº 23.b)	5.003	4.048	5.003	4.048
	<u>25.785</u>	<u>30.113</u>	<u>60.072</u>	<u>67.599</u>

18. DESPESAS DE BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de março de 2017	31 de março de 2018	31 de março de 2017
Salários	6.301	7.867	9.290	11.215
Encargos	2.646	4.151	3.407	5.096
Treinamentos	17	140	24	158
Outros benefícios	1.210	1.309	1.780	1.849
	<u>10.173</u>	<u>13.467</u>	<u>14.501</u>	<u>18.318</u>

19. RESULTADO FINANCEIRO

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de março de 2017	31 de março de 2018	31 de março de 2017
Despesas financeiras:				
Juros	(18.063)	(30.119)	(1.856)	(2.344)
Perdas - "swap" de taxa de juros	(593)	-	(593)	-
Valor justo do "swap"	(3.445)	-	(3.445)	-
Imposto de renda retido não compensado	-	-	(787)	(1.903)
Despesas bancárias, comissão e fiança	(3.116)	(1.078)	(4.075)	(3.103)
Juros sobre as provisões para riscos	(1.774)	-	(1.774)	-
Outras despesas financeiras	(814)	(268)	(1.238)	(1.470)
	<u>(27.805)</u>	<u>(31.465)</u>	<u>(13.768)</u>	<u>(8.820)</u>
Receitas financeiras:				
Juros com aplicações financeiras	3.110	1.921	9.353	16.745
Juros apropriados	-	-	2.593	649
Encargos de contas a receber	-	-	9.588	15.129
Correção de mútuos ativos	1.470	824	1.700	824
Outras receitas financeiras	74	454	35	173
	<u>4.654</u>	<u>2.765</u>	<u>23.269</u>	<u>33.520</u>
Resultado financeiro	<u>(23.151)</u>	<u>(28.700)</u>	<u>9.501</u>	<u>24.700</u>

20. OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS, LÍQUIDAS

	Controladora		Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de março de 2017	31 de março de 2018	31 de março de 2017
Despesas de garantias	3.103	2.705	36	3.145
Acordos judiciais de natureza civil e trabalhista	1.421	1.676	3.567	3.785
Outras despesas	<u>460</u>	<u>(46)</u>	<u>1.515</u>	<u>761</u>
	<u>4.984</u>	<u>4.335</u>	<u>5.118</u>	<u>7.691</u>

21. 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 2018	31 de março de 2017 (ajustado)	31 de março de 2018	31 de março de 2017 (ajustado)
Prejuízo antes do IRPJ e da CSLL	<u>(25.675)</u>	<u>(31.666)</u>	<u>(13.660)</u>	<u>(21.512)</u>
Alíquota - 34%	8.730	10.766	4.644	7.314
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	8.930	14.585	302	43
Efeito sobre provisões	(731)	(1.770)	(731)	(1.770)

Notas Explicativas

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	19.729	26.683
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (a)	<u>(16.670)</u>	<u>(23.581)</u>	<u>(16.670)</u>	<u>(23.531)</u>
Total dos impostos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(7.274)</u>	<u>(8.689)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(9.120)	(9.508)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.846</u>	<u>819</u>
Taxa efetiva	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>53%</u>	<u>40%</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.

22. PREJUÍZO POR AÇÃO**a) Básico**

O 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.

	<u>31 de março de 2018</u>	<u>31 de março de 2017 (ajustado)</u>
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(25.538)	(31.666)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	219.653	222.280
Prejuízo básico por ação	(0,12)	(0,14)

b) Diluído

O 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.

	<u>31 de março de 2018</u>	<u>31 de março de 2017 (ajustado)</u>
Prejuízo atribuível aos acionistas da Companhia	(25.538)	(31.666)
Número médio ponderado de ações ordinárias em poder dos acionistas durante o trimestre	219.653	222.280
Preço médio de mercado da ação ordinária durante o trimestre	5,87	4,66
Prejuízo diluído por ação - R\$	(0,12)	(0,14)

23. 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

Notas Explicativas

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 2018	31 de março de 2017
Receita bruta de vendas a apropriar	963.260	1.388.15
Permuta de terrenos a apropriar	<u>141.843</u>	<u>156.013</u>
Receita de vendas a apropriar	1.105.103	1.544.628
Impostos sobre vendas	<u>(20.363)</u>	<u>(29.449)</u>
Receita de vendas a apropriar (a)	1.084.735	1.515.179
Custo orçado (b) a incorrer das unidades vendidas	<u>(756.505)</u>	<u>(977.046)</u>
Resultado a apropriar	<u>328.230</u>	<u>538.133</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 2018	31 de março de 2017
Custo incorrido das unidades em estoque	2.068.979	1.973.219
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque (b)	<u>608.268</u>	<u>762.384</u>
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	<u>2.677.247</u>	<u>2.735.603</u>

(b) O custo total a incorrer das unidades vendidas e em estoque totaliza R\$ 1.364.779 (R\$ 1.790.324 em 31 de março de 2017).

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\$1.971.001 (R\$1.683.895 em 31 de dezembro de 2017), dos quais R\$1.121.604 (R\$956.601 em 31 de dezembro de 2017) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$849.396 (R\$727.294 em 31 de dezembro de 2017) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

24. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a) Saldos de operações de mútuo

Notas Explicativas

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017
Sociedades controladas de forma integral	3.295	2.741	35.907	118.454	-	-	-	-
Parqueven Empreendimentos Ltda.	-	-	-	-	-	-	-	-
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	874	-	-	-	-
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	-	-	10.994	10.994	-	-	-	-
	-	-	46.901	137.479	-	-	-	-
Demais partes relacionadas:								
Melnick Participações Ltda. (i)	77.619	65.533	-	-	77.619	65.533	-	-
SCP Corbeau (ii)	-	-	-	-	-	-	19.671	17.508
SCP Taperebá (iii)	-	-	-	-	-	-	50.145	50.145
SCP Carricero (iv)	-	-	-	-	-	-	35.206	31.610
SCP Prestige (v)	-	-	-	-	-	-	10.167	10.167
ABC T&K Participações S.A.	-	-	-	-	-	958	-	-
	77.916	65.533	-	-	77.619	66.491	115.189	109.430
	80.914	68.274	46.901	137.479	77.619	66.491	115.189	109.430
Saldos apresentados no não circulante como partes relacionadas	80.914	68.274	-	-	77.619	66.491	-	-
Saldos apresentados no circulante como partes relacionadas	-	-	46.901	137.479	-	-	-	-
Saldos apresentados no circulante como contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	-	-	-	786	786
Saldos apresentados no não circulante como contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	-	-	-	-	114.403	108.644

(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

Notas Explicativas

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 são destinados prioritariamente à Companhia, até a liquidação do mútuo correspondente aos recursos aplicados naquela sociedade. O saldo de mútuo está sujeito à variação de 100% da taxa do CDI, com acréscimo de juros 4% ao ano, com vencimento obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes.

- (ii) O Conselho de Administração em 19 de dezembro de 2016 aprovou a transação entre as partes relacionadas: Corbeau Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Corbeau") – sociedade controlada pela Even; e UV Gestora de Ativos Financeiros Ltda. ("UV Gestora"), Veneza Negócios e Participações S.A. ("Veneza") e Puras FO Investimentos Ltda. ("Puras Fo") – sociedades controladas por membros do Comitê de Risco, Conselho de Administração (até novembro de 2017) e sociedades ligadas ao Fundo que exerce influência significativa na Companhia. Conforme acordo de sócios entre a Corbeau, UV Gestora, Veneza e a Puras Fo, foi aprovada a constituição de SCP para a aquisição pela Corbeau de terreno localizado em São Paulo destinado a futura incorporação. O saldo a pagar dessa transação em 31 de março de 2018 é de R\$23.624 (R\$23.344 em 31 de dezembro de 2017), dos quais R\$19.671 (R\$17.508 em 31 de dezembro de 2017) às referidas partes relacionadas, registrados como contas a pagar por aquisição de imóveis, no passivo não circulante. O saldo está sujeito à variação do INCC, com vencimento obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes.
- (iii) O Conselho de Administração em 10 de fevereiro de 2017 aprovou a transação entre as partes relacionadas: Taperebá Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Taperebá") – sociedade controlada pela Even; e pessoa ligada a membro Conselho de Administração (a partir de dezembro de 2017), UV Gestora de Ativos Financeiros Ltda. ("UV Gestora"), Veneza Negócios e Participações S.A. ("Veneza") e Puras FO Investimentos Ltda. ("Puras Fo") – sociedades controladas por membros do Comitê de Risco, Conselho de Administração (até novembro de 2017) e sociedades ligadas ao Fundo que exerce influência significativa na Companhia. Conforme acordo de sócios entre a Taperebá, UV Gestora, Veneza e a Puras Fo, foi aprovada a constituição de SCP para a aquisição pela Taperebá de terreno localizado em São Paulo destinado a futura incorporação. O saldo a pagar dessa transação em 31 de março de 2018 é de R\$92.797 (R\$92.723 em 31 de dezembro de 2017), dos quais R\$50.145 (R\$50.145 em 31 de dezembro de 2017) às referidas partes relacionadas, registrados como contas a pagar por aquisição de imóveis, no passivo não circulante. O saldo está sujeito à variação do INCC, com vencimento obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes.
- (iv) O Conselho de Administração em 9 de novembro de 2017 ratificou a transação entre as partes relacionadas: Carricero Empreendimento Imobiliário Ltda.

Notas Explicativas

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

("Carricero") – sociedade controlada pela Even; e pessoas ligadas a membro Conselho de Administração (a partir de dezembro de 2017), Veneza Negócios e Participações S.A. ("Veneza") e Puras FO Investimentos Ltda. ("Puras Fo") – sociedades controladas por membros do Conselho de Administração (até novembro de 2017) e sociedades ligadas ao Fundo que exerce influência significativa na Companhia. Conforme acordo de sócios entre a Carricero, Veneza e a Puras Fo, foi aprovada a constituição de SCP para a aquisição pela Carricero de terreno localizado em São Paulo destinado a futura incorporação. O saldo a pagar dessa transação em 31 de março de 2018 é de R\$50.311 (R\$45.116 em 31 de dezembro de 2017), dos quais R\$35.206 (R\$31.610 em 31 de dezembro de 2017) às referidas partes relacionadas, registrados como contas a pagar por aquisição de imóveis, no passivo não circulante. O saldo está sujeito à variação do INCC, com vencimento obedecendo ao prazo médio de desenvolvimento e finalização dos empreendimentos correspondentes.

- (v) O Conselho de Administração em 19 de dezembro de 2017 aprovou a transação entre as partes relacionadas: Prestige Empreendimento Imobiliário Ltda. ("Prestige") – sociedade controlada pela Even; e membro da família do controlador da gestora do Fundo de Investimentos que exerce influência significativa na Companhia. Conforme acordo de sócios entre a Prestige e membro próximo da família, foi aprovada a constituição de SCP para a aquisição pela Prestige de terreno localizado em São Paulo destinado a futura incorporação. O saldo a pagar dessa transação em 31 de março de 2018 é de R\$18.667 (R\$17.667 em 31 de dezembro de 2017), dos quais R\$10.167 (R\$10.167 em 31 de dezembro de 2017) às referidas partes relacionadas, registrados como contas a pagar por aquisição de imóveis, no passivo não circulante. O saldo está sujeito à variação do INCC, 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 2018 e 31 de dezembro de 2017 é:

	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2016	30.109	-
Aquisição de terrenos	-	98.959
Empréstimos	35.004	-
Amortizações	(2.197)	-
Encargos financeiros	<u>3.575</u>	<u>10.417</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2017	<u>66.491</u>	<u>109.430</u>
Empréstimos	10.386	5.759
Amortizações	(958)	-
Encargos financeiros	<u>1.700</u>	-
Saldos em 31 de março de 2018	<u>77.619</u>	<u>115.189</u>

A Companhia também é avalista da Melnick Participações em uma Cédula de Crédito Bancário (CCB), emitida em 7 de maio de 2016, com prazo de vencimento de três anos à taxa de CDI + 3% a.a. O saldo da CCB em 31 de março de 2018 é de R\$4.644 (R\$11.609 em 31 de dezembro de 2017).

Durante o exercício findo em 31 de março de 2018, a controlada Melnick Even Desenvolvimento e a controlada indireta Melnick Negócios Imobiliários pagaram R\$306 (R\$289 em 31 de março de 2017) à empresa ligada à Melnick Participações relativo a locação do escritório da sede em Porto Alegre.

Durante o exercício findo em 31 de março de 2018, as controladas através da Melnick Desenvolvimento distribuíram dividendos no montante de R\$229 à Melnick Participações, classificado como distribuição de lucros de não controladores na Demonstração da Mutação do Patrimônio Líquido.

Notas Explicativas

b) Remuneração dos Administradores

O pessoal-chave da Administração inclui os Conselheiros e Diretores. Na Assembleia Geral Ordinária, realizada em 27 de abril de 2018, foi aprovada a verba anual global dos administradores da Companhia de até R\$ 14.800 (R\$20.000 em 2017) incluindo bônus, para o exercício a findar em 31 de dezembro de 2018. Além da remuneração global para 2018, também foi aprovada na Assembleia Geral Ordinária o excesso decorrente de verbas rescisórias e benefícios em desligamento de membros da Diretoria que renunciaram durante o exercício de 2017 no valor de R\$1.641, totalizando assim R\$16.441.

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

	31 de março de 2018	31 de março de 2017
Conselho de Administração	277	271
Diretoria:		
Salários e encargos	751	1.799
Contribuições ao programa de seguro de vida com cobertura por sobrevivência, na modalidade VGBL	9	16
Demais benefícios	53	71
	<u>1.090</u>	<u>2.157</u>
Bônus dos administradores provisionado (nota explicativa nº 12 - parcela dos administradores) (*)	3.522	930
ILP apropriado (nota explicativa nº 17.b)	391	853
Acordo de concessão de ações	-	108
	<u>5.003</u>	<u>4.048</u>

(*) O bônus refere-se à apropriação do plano de incentivo a longo prazo – ILP concedido em 2016 (nota 15.1).

c) Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI

Do saldo da operação de Crédito de Recebíveis Imobiliários – CRI em 31 de março de 2018, R\$44.997 foram adquiridos por partes relacionadas (31 de dezembro de 2017: R\$44.907), os quais estão apresentados como “Empréstimos e Financiamentos” (Nota 12).

d) Contratação de materiais e prestações de serviços

Controladas do Grupo contrataram materiais e prestações de serviços de mobiliário de sociedade controlada do controlador da gestora do Fundo de Investimentos que exerce influência significativa na Companhia no montante de R\$495 durante o trimestre findo em 31 de março de 2018 (R\$153 em 31 de março de 2017), sendo R\$13 estão a pagar classificados na rubrica de fornecedores.

e) Aquisições de terreno

Melnick Even Angelim

Notas Explicativas

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

O Conselho de Administração em 10 de agosto de 2016 aprovou a transação entre as partes relacionadas: Melnick Even Angelim Empreendimento Imobiliário Ltda. ("ME Angelim") – sociedade controlada pela Even; e Puras FO Investimentos Ltda. ("Puras Fo") – sociedade controlada por um membro do Conselho de Administração da Companhia (até novembro de 2017).

Conforme instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças ("PCV"), foi aprovada a aquisição pela ME Angelim do terreno de propriedade da Puras Fo, mediante pagamento do preço em participação no VGV, no percentual de 22% (vinte e dois por cento).

Essa operação não gerou impactos nas demonstrações financeiras, uma vez que existem condições resolutivas a serem atendidas para a efetivação e registro da operação.

Melnick Even Urbanizadora

O Conselho de Administração em 26 de fevereiro de 2018 ratificou a transação entre as partes relacionadas: Melnick Even Urbanizadora Empreendimento Imobiliário Ltda. ("ME Urbanizadora") – sociedade controlada pela Even; e Puras FO Investimentos Ltda. ("Puras Fo") – sociedade controlada por um membro do Conselho de Administração da Companhia (até novembro de 2017).

Conforme instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças ("PCV"), foi aprovada a aquisição pela ME Urbanizadora do terreno de propriedade da Puras Fo, mediante pagamento do preço em participação no VGV.

Essa operação não gerou impactos nas demonstrações financeiras, uma vez que existem condições resolutivas a serem atendidas para a efetivação e registro da operação.

Melnick Even Aurora

O Conselho de Administração em 26 de fevereiro de 2018 aprovou a transação entre as partes relacionadas: Melnick Even Aurora Empreendimento Imobiliário Ltda. ("ME Aurora") – sociedade controlada pela Even; e Jazz Participações Imobiliárias Ltda. ("Jazz") – sociedade controlada por um membro da família do controlador da gestora do Fundo de Investimentos que exerce influência significativa na Companhia.

Conforme instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças ("PCV"), foi aprovada a aquisição pela ME Aurora do terreno de propriedade da Jazz, pelo valor de R\$12.400, mediante pagamento de R\$5.923 em permuta física e R\$6.477 em dinheiro.

Durante o trimestre findo em 31 de março de 2018, a Companhia possui R\$5.677 registrados a pagar sob a rubrica de "Contas a pagar por aquisição de imóveis".

25. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

25.1. 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 2018 com relação ao descrito na DFP apresentada em 31 de dezembro de 2017. Nas tabelas a seguir estão apresentados dados financeiros do período atual, de forma comparativa com 31 de dezembro de 2017.

a) Risco de mercado

Notas Explicativas

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	200.000	2,4% a.a. + 100% CDI	6,06% a.a. + 100% IPCA	205.210	206.985	1.775
				1,5% a.a. + 100% CDI	5,55% a.a. + 100% IPCA			
"Swap" dívida XP investimentos	04/12/2017	24/04/2020	150.000	100% CDI	100% IPCA	154.794	157.7882	3.088

Em 31 de março de 2018, a Companhia registrou no resultado do período perdas decorrentes da avaliação do valor justo de instrumentos financeiros (Swap) no valor de R\$3.445 (acumulado R\$4.863, conforme nota explicativa 12).

b) Risco de liquidez

	Consolidado			
	Até 31 de dezembro de 2018	Entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2019	Entre 1º de janeiro e 31 de dezembro de 2020	A partir de 1º de janeiro de 2021
Em 31 de março de 2018:				
Empréstimos - crédito imobiliário	381.606	310.247	49.798	-
Cédula de Deposito Interbancário - CRI	78.973	140.770	242.203	-
Capital de giro - CCB	203.027	122.579	98.138	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	113.049	48.591	40.986	267.270
Debêntures	5.056	92.499	-	-
Em 31 de dezembro de 2017:				
Empréstimos - crédito imobiliário	598.858	223.566	45.256	-
Cédula de Deposito Interbancário - CRI	83.772	141.265	91.989	-
Capital de giro - CCB	265.785	87.918	82.067	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis	77.144	82.835	73.834	262.998
Debêntures	65.730	147.447	-	-

Vide detalhes da movimentação de empréstimos na Nota 12.

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

Dados consolidados	31 de março de 2018		31 de dezembro de 2017		2018		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Provável	25%	50%
Contas a receber de clientes (nota explicativa nº 8.(a)):							
IGP-M/IPCA	1.075.405	-	1.280.726	-	17.171	12.878	8.585
INCC	640.537	-	836.255	-	15.121	11.341	7.561
	434.868	-	444.471	-			
Cessão de recebíveis (nota explicativa nº 8.(b))							
IGP-M/IPCA	-	4.170	-	3.062	(112)	(140)	(168)
	-	4.170	-	3.062			
Empréstimos (nota explicativa nº 12.(a))							
CDI	-	1.485.784	-	1.492.473	(35.165)	(43.956)	(52.747)
IPCA - "swap"	-	434.135	-	396.766	(9.515)	(11.893)	(14.272)
TR	-	354.930	-	274.169	(1.694)	(2.118)	(2.542)
	-	696.719	-	821.538			
Debêntures (nota explicativa nº 12.(b))							
	-	86.897	-	186.083			

Notas Explicativas

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

Dados consolidados	31 de março de 2018		31 de dezembro de 2017		2018		
	Ativo	Passivo	Ativo	Passivo	Provável	25%	50%
CDI	-	86.897	-	186.083	(7.039)	(8.798)	(10.558)
Partes relacionadas (nota explicativa nº 24.a)	77.619	-	65.533	-			
CDI	77.619	-	65.533	-	6.287	4.715	2.358
Contas a pagar de terrenos (nota explicativa nº 11)	-	351.645	-	346.112			
CDI	-	2.161	-	10.189	(175)	(219)	(263)
INCC	-	341.435	-	319.971	(11.872)	(14.840)	(17.809)
IGP-M	-	8.049	-	15.952	(16)	(20)	(25)

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 2018. 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.

25.2. Gestão de capital

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

	Consolidado	
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017 (ajustado)
Total de empréstimos e debêntures (notas explicativas nº 12.(a) e nº 12.(b))	1.577.544	1.678.556
Cessão de recebíveis (nota explicativa nº 8.(b))	4.170	3.062
Caixa e equivalentes de caixa	(321.034)	(358.938)
Aplicações financeiras	(331.015)	(287.112)
Caixa restrito	(3.830)	(11.771)
Dívida líquida	<u>925.835</u>	<u>1.023.797</u>
Total do patrimônio líquido	<u>1.970.219</u>	<u>1.986.927</u>
Total do capital próprio e de terceiros	<u>2.896.054</u>	<u>3.010.724</u>
Índice de alavancagem financeira - %	<u>32,0</u>	<u>34,0</u>

25.3. 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 2018, 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

Notas Explicativas

exclusivos para aplicações dos recursos financeiros, classificados na rubrica "Aplicações financeiras" (nota explicativa nº 6).

26. 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 ajustado pelas despesas comerciais, encontra-se resumida a seguir:

<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>
Receita bruta operacional	212.216	109.838	24.251	(98)	346.207
Deduções da receita bruta	(6.014)	(2.147)	(590)	(6)	(8.758)
Receita líquida operacional	206.202	107.691	23.661	(105)	337.449
Custo incorrido das vendas realizadas	(176.633)	(84.429)	(27.776)	(288)	(289.126)
Lucro bruto	29.569	23.262	(4.115)	(393)	48.323
Despesas comerciais	(13.857)	(6.349)	(5.137)	(194)	(25.537)
(Prejuízo) lucro bruto líquido de despesas comerciais	<u>15.712</u>	<u>16.913</u>	<u>(9.252)</u>	<u>(587)</u>	<u>22.786</u>
<u>Trimestre findo em 31 de março de 2017</u>	<u>SP</u>	<u>RS</u>	<u>RJ</u>	<u>Outros</u>	<u>Total</u>
Receita bruta operacional	183.618	66.342	65.089	6.168	321.217
Deduções da receita bruta	(7.638)	(1.450)	(1.506)	(163)	(10.757)
Receita líquida operacional	175.980	64.892	63.583	6.005	310.460
Custo incorrido das vendas realizadas	(155.446)	(54.295)	(50.852)	(5.450)	(266.043)
Lucro bruto	20.534	10.597	12.731	555	44.417
Despesas comerciais	(18.552)	(4.774)	(3.556)	(394)	(27.276)
(prejuízo) lucro bruto líquido de despesas comerciais	<u>1.932</u>	<u>5.823</u>	<u>9.175</u>	<u>161</u>	<u>17.141</u>

A seguir, a conciliação do lucro bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas comerciais com o prejuízo líquido dos trimestres findos em 31 de março de 2018 e de 2017:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31 de março de 2018</u>	<u>31 de março de 2017</u>
		<u>(ajustado)</u>
Lucro bruto líquido das despesas comerciais	22.786	17.141
Despesas administrativas (inclui remuneração da Administração)	(34.535)	(40.323)
Despesas financeiras, líquidas	9.501	24.700
Provisões e outras despesas, líquidas	(11.412)	(16.845)
Imposto de renda e contribuição social	(7.274)	(8.689)
Prejuízo líquido do trimestre	<u>(20.934)</u>	<u>(23.889)</u>

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

Notas Explicativas

EVEN Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017 (ajustado)
Segmento SP	2.031.255	2.323.517
Segmento RS	1.085.208	1.007.201
Segmento RJ	981.842	1.045.815
Outros	62.072	64.126
	<u>4.160.377</u>	<u>4.440.659</u>
Corporativo	449.822	289.198
Ativo total, conforme balanço patrimonial	<u>4.610.199</u>	<u>4.729.857</u>
	31 de março de 2018	31 de dezembro de 2017 (ajustado)
Segmento SP	483.444	617.139
Segmento RS	551.914	504.687
Segmento RJ	355.941	401.530
Outros	11.287	12.118
	<u>1.402.586</u>	<u>1.535.474</u>
Corporativo	1.237.400	1.188.479
Passivo total, conforme balanço patrimonial	<u>2.639.986</u>	<u>2.723.953</u>

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas
Informações Trimestrais (ITR) em
31 de março de 2018
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 financeiras 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 2018, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2018 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 financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - "Demonstração Intermediária" e com a norma internacional IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018, relacionado a aplicação da Orientação OCPC 04, sobre o reconhecimento de receita ao longo do tempo, assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis à elaboração das ITRs. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras 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, consequentemente, 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), contemplando a orientação contida
no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018, relacionado a aplicação da Orientação OCPC 04, sobre o reconhecimento de receita ao longo do tempo, assim como a apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das ITRs.

Conclusão sobre as informações intermediárias
consolidadas preparadas de acordo com o
CPC 21 (R1) e de acordo com a norma internacional
IAS 34, contemplando a orientação contida no
Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras 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, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018, relacionada à aplicação da Orientação OCPC 04, sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo, assim como a apresentação dessas informações de forma condizentes com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das ITRs.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações financeiras intermediárias individuais contidas nas ITRs foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e as informações financeiras consolidadas elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e com o IAS 34, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 01/2018, relacionada à aplicação da Orientação OCPC 04 ora vigente, sobre o reconhecimento de receitas ao longo do tempo, enquanto o processo de discussão da OCPC 04 não for concluído. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse 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 2018, 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 consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao início do exercício anterior

O exame das informações contábeis referentes às cifras correspondentes ao início do período mais antigo apresentado, preparadas originalmente antes dos ajustes decorrentes das mudanças de práticas contábeis descritas na Nota 3, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria sem ressalvas, com data de 22 de março de 2017. Como parte de nossa revisão das informações financeiras trimestrais, revisamos também os ajustes descritos na Nota 3, que foram efetuados para alterar as informações contábeis do período mais antigo apresentado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que esses ajustes não foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as informações contábeis da Companhia referentes ao início do período mais antigo apresentado e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de assecuração sobre as respectivas informações contábeis tomadas em conjunto.

São Paulo, 10 de maio de 2018

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes
CRC 2SP000160/O-5

Valdir Renato Coscodai
Contador CRC 1SP165875/O-6

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

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 trimestre findo em 31 de março de 2018 o Conselho Fiscal não foi instalado.

São Paulo, 10 de maio de 2018

Vinicius Ottone Mastrorosa
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Informações Financeiras Trimestrais

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos que as Informações Financeiras Trimestrais relativas ao trimestre findo em 31 de março de 2018, da Even Construtora e Incorporadora S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

São Paulo, 10 de maio de 2018

Vinicius Ottone Mastrorosa
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente

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 as Informações Financeiras Trimestrais da Even Construtora e Incorporadora S.A, para o trimestre findo em 31 de março de 2018.

São Paulo, 10 de maio de 2018

Vinicius Ottone Mastrorosa
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores