



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO¹

É com satisfação que apresentamos os resultados consolidados de 2022 e do 4º trimestre (4T22). Em 2022, o cenário repleto de incertezas de ordem político-econômica se apresentou bastante desafiador, em especial, para o mercado imobiliário. A escalada de juros e a pressão de custos de materiais e mão-de-obra foram temas relevantes. Entretanto, consideramos no nosso planejamento estratégico que esses ciclos acontecem e é de suma importância tomar as decisões adequadas mantendo o foco na rentabilidade, mitigação de riscos e solidez financeira da Companhia.

Neste contexto, decidimos uma atuação mais conservadora com diminuição do ritmo de lançamentos, focando na comercialização de estoques prontos, na gestão do caixa e estrutura de capital, além de constante atenção às despesas administrativas, em consonância com nossa visão de longo prazo.

De forma consolidada (considerando a Melnick) e no %Even, lançamos em 2022 16 empreendimentos, totalizando um VGV de R\$ 1,1 bilhão. As vendas líquidas somaram R\$ 1,3 bilhão e encerramos o trimestre com R\$ 2,5 bilhões de VGV em estoque.

Ao longo de 2022 compramos 11 terrenos com VGV potencial de R\$ 1,9 bilhão. Nosso Banco de Terrenos está composto em 54 projetos ou fases, totalizando um VGV de R\$ 6,7 bilhões e entregamos 19 empreendimentos, totalizando 3.652 unidades e um VGV de R\$ 1,5 bilhão.

Nos indicadores financeiros, a Receita Líquida no ano totalizou R\$ 2,3 bilhões, mantendo o patamar do ano anterior. O Lucro Bruto foi de R\$ 522 milhões, com margem bruta ajustada de 25%, redução de 4,5 p.p. fruto, em maior parte, do repasse de preços abaixo da evolução dos custos de produção e o foco na venda de estoques. O Lucro Líquido acumulado do ano foi de R\$ 104 milhões. No ano consumimos R\$ 431 milhões de Caixa Operacional², decorrentes, principalmente, de pagamentos de aquisições de terrenos e aumento do volume de obras de anos anteriores. Encerramos o trimestre com uma posição de caixa³ de R\$ 976 milhões e um Caixa Líquido sobre o Patrimônio de 7%. Em janeiro de 2023, distribuímos R\$ 31 milhões em dividendos referentes ao lucro de 2022.

Em São Paulo, **lançamos 6 empreendimentos** no ano totalizando um VGV de **R\$ 827 milhões**, dos quais 53% encontram-se vendidos. Destaque para lançamentos de 799 unidades compactas (essencialmente segundas-fases), das quais 87% foram vendidas dentro do próprio ano, estratégia que reduziu significativamente nossa exposição nesse segmento de produtos voltados para investidores.

As **vendas líquidas** do ano em São Paulo totalizaram **R\$ 1 bilhão** no %Even e no trimestre R\$ 176 milhões, representando VSO média de 8% no 4T22. Nos últimos 12 meses, a VSO média da Even foi de 34%. Destacamos a **venda de estoques**, que representou **R\$ 729 milhões** deste volume.

Encerramos o trimestre com R\$ 2 bilhões de VGV em estoque (%Even) em São Paulo, o que representa uma média de 24 meses de vendas líquidas LTM. O volume de estoque concluído compõe apenas 13% do total. Vale destacar, que das unidades previstas para serem entregues em 2023, 75% já estão vendidas.

Ao longo de 2022 **compramos 5 terrenos** em São Paulo com VGV potencial de **R\$ 1,6 bilhão**. Nosso Banco de Terrenos está composto em 24 projetos ou fases, totalizando um VGV de R\$ 6,1 bilhões (R\$ 5,0 bilhões %Even), localizados essencialmente nos bairros nobres da cidade de São Paulo. Vale destacar que as tipologias médio, médio alto e alto padrão representam 93% do *land bank*.

Em 2022, **entregamos 9 empreendimentos** em São Paulo, totalizando 1.525 unidades e um VGV de **R\$ 1,2 bilhão** % Even.

Olhando para frente, estamos entusiasmados com o excelente *land bank* construído, terrenos com grandes dimensões, para projetos de alto-padrão nos melhores bairros da cidade e em estágios adiantados de aprovação, com produtos diferenciados, lazeres completos, serviços e diversas conveniências.

Para 2023, estamos preparados com posição financeira robusta, estoque de alta qualidade e ótimos produtos para lançamentos. Seguiremos focados nas vendas, acompanhando o mercado e decidindo avançar a cada lançamento, todavia certos da nossa capacidade operacional e de gerar negócios imobiliários de alto valor agregado.

Estamos focados em São Paulo, nas regiões nobres da cidade, nos segmentos de médio e alto padrão e no Rio Grande do Sul através do investimento na Melnick (MELK3), onde detemos a participação acionária de 45%. A fim de trazer maior visibilidade às operações das empresas Even e Melnick, ampliamos o *Release* com os detalhes operacionais e financeiros demonstrados como "Even ex-Melnick", logo em seguida do capítulo Consolidado.

¹ Este documento contém certas declarações de expectativas futuras e informações relacionadas à Even que refletem as visões atuais e/ou expectativas da Companhia e de sua administração com respeito à sua performance, seus negócios e eventos futuros. Qualquer declaração que possua previsão, indicação ou estimativas sobre resultados futuros, performance ou objetivos, bem como, palavras como "acreditamos", "esperamos", "estimamos", entre outras palavras com significado semelhante não devem ser interpretadas como *guidance*. Referidas declarações estão sujeitas a riscos, incertezas e eventos futuros.

² Soma de caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito e aplicações financeiras de curto e longo prazo.

³ Variação da dívida líquida, desconsiderando pagamentos de dividendos e recompra de ações, conforme demonstrado no item específico "Geração de caixa/Cash Burn".

PRINCIPAIS INDICADORES - Consolidado

| Dados Financeiros | 3T22 | 4T22 | 4T21 | Var. vs 3T22 (%) | Var. vs 4T21 (%) | 2022 |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------------------|-------------------------|-------------|
| Receita Líquida de Vendas e Serviços | 689.468 | 495.912 | 543.549 | -28,1% | -8,8% | 2.317.936 |
| Lucro Bruto | 156.150 | 96.594 | 148.887 | -38,1% | -35,1% | 522.485 |
| Margem Bruta Ajustada ¹ | 24,1% | 21,5% | 28,4% | -2,6 p.p | -6,9 p.p | 24,5% |
| EBITDA ¹ | 48.356 | 12.280 | 57.744 | -74,6% | -78,7% | 180.250 |
| Margem EBITDA ¹ | 7,0% | 2,5% | 10,6% | -4,5 p.p | -8,1 p.p | 7,8% |
| Lucro Líquido ⁶ | 31.071 | 150 | 41.760 | -99,5% | -99,6% | 104.384 |
| Margem Liq. antes Part. Minoritários | 7,7% | 2,3% | 12,0% | -5,4 p.p | -9,7 p.p | 8,5% |
| Lucro por Ação (ex-tesouraria) | 0,1504 | 0,0007 | 0,2045 | -99,5% | -99,6% | 0,5051 |
| ROE Anualizado | 6,4% | 0,0% | 9,4% | -6,4 p.p | -9,3 p.p | 5,6% |
| ROE (últimos 12 meses) ⁵ | 7,9% | 5,5% | 12,9% | -2,4 p.p | -7,4 p.p | 5,5% |
| Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS) | 2.169.588 | 2.031.370 | 1.948.032 | -6,4% | 4,3% | 2.031.370 |
| Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS) | 626.625 | 576.680 | 600.479 | -8,0% | -4,0% | 576.680 |
| Margem dos Resultados a Apropriar | 28,9% | 28,4% | 30,8% | -0,5 p.p | -2,4 p.p | 28,4% |
| Dívida Líquida | (267.824) | (197.442) | (628.046) | -26,3% | -68,6% | (197.442) |
| Dívida Líquida (ex-SFH) | (670.148) | (623.239) | (861.985) | -7,0% | -27,7% | (623.239) |
| Patrimônio Líquido | 2.756.695 | 2.727.424 | 2.592.338 | -1,1% | 5,2% | 2.727.424 |
| Dívida Líquida/Patrimônio Líquido | -9,7% | -7,2% | -24,2% | 2,5 p.p | 17,0 p.p | -7,2% |
| Ativos Totais | 6.454.900 | 6.698.124 | 5.929.910 | 3,8% | 13,0% | 6.698.124 |
| Cash Burn (do período) (ex-dividendo e recompra) | 146.725 | 70.383 | 119.454 | -52,0% | -41,1% | 430.504 |
| Lançamentos | 3T22 | 4T22 | 4T21 | Var. vs 3T22 (%) | Var. vs 4T21 (%) | 2022 |
| Empreendimentos Lançados | 3 | 4 | 5 | 33,3% | -20,0% | 16 |
| VGV Potencial dos Lançamentos (100%) | 264.224 | 162.087 | 925.116 | -38,7% | -82,5% | 1.812.056 |
| VGV Potencial dos Lançamentos (%Even) | 160.756 | 77.766 | 808.932 | -51,6% | -90,4% | 1.104.149 |
| Número de Unidades Lançadas | 422 | 812 | 1.149 | 92,4% | -29,3% | 3.225 |
| Área Útil das Unidades Lançadas (m²) | 74.407 | 124.694 | 85.672 | 67,6% | 45,5% | 390.593 |
| Preço Médio de Lançamento ² (R\$/m²) | 12.449 | 8.290 | 10.798 | -33,4% | -23,2% | 12.293 |
| Preço Médio Unidade Lançada ² (R\$/unidade) | 769 | 367 | 805 | -52,3% | -54,4% | 738 |
| Vendas Líquidas | 3T22 | 4T22 | 4T21 | Var. vs 3T22 (%) | Var. vs 4T21 (%) | 2022 |
| Vendas Contratadas ³ (100%) | 459.114 | 334.341 | 513.318 | -27,2% | -34,9% | 1.877.708 |
| Vendas Contratadas (%Even) | 341.999 | 231.843 | 404.080 | -32,2% | -42,6% | 1.304.872 |
| Número de Unidades Vendidas | 802 | 676 | 590 | -15,7% | 14,6% | 3.169 |
| Área Útil das Unidades Vendidas (m²) | 70.134 | 88.817 | 52.921 | 26,6% | 67,8% | 324.505 |
| Preço Médio de Venda ⁴ (R\$/m²) | 11.755 | 10.871 | 11.577 | -7,5% | -6,1% | 11.454 |
| Preço Médio Unidade Vendida (R\$/unidade) | 572 | 495 | 870 | -13,6% | -43,2% | 593 |
| VSO Consolidada (% Even) | 11,3% | 8,5% | 13,2% | -2,8 p.p | -4,7 p.p | 34,7% |
| VSO de Lançamento (% Even) | 49,5% | 55,1% | 25,2% | 5,6 p.p | 29,9 p.p | 52,3% |
| Entregas | 3T22 | 4T22 | 4T21 | Var. vs 3T22 (%) | Var. vs 4T21 (%) | 2022 |
| VGV Entregue ⁴ (100%) | 618.769 | 801.971 | 282.023 | 29,6% | 184,4% | 1.968.972 |
| VGV Entregue ⁴ (% Even) | 547.946 | 530.842 | 282.023 | -3,1% | 88,2% | 1.524.834 |
| Número de Empreendimentos Entregues | 5 | 7 | 2 | 40,0% | 250,0% | 19 |
| Número de Unidades Entregues | 584 | 1.454 | 140 | 149,0% | 938,6% | 3.652 |
| Terrenos | 3T22 | 4T22 | 4T21 | Var. vs 3T22 (%) | Var. vs 4T21 (%) | 2022 |
| Land Bank (100%) | 10.673.701 | 10.480.232 | 9.701.032 | -1,8% | 8,0% | 10.480.232 |
| Land Bank (%Even) | 6.760.347 | 6.668.919 | 5.895.670 | -1,4% | 13,1% | 6.668.919 |

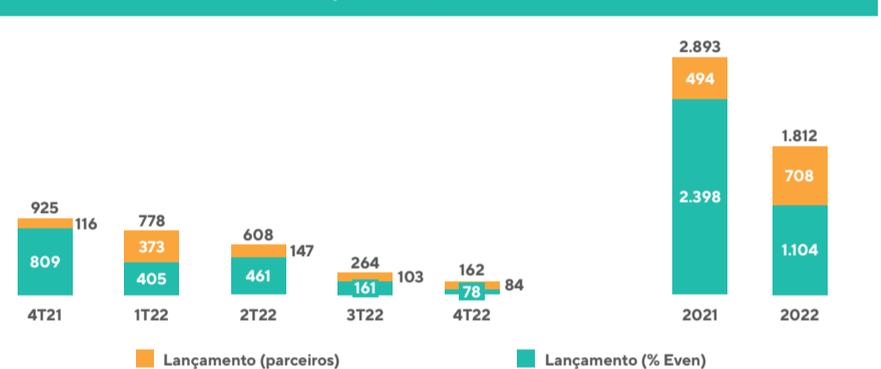
¹ Expurgando-se apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento à terrenos e produção), conforme detalhado no item específico "Ebitda".
² Valor desconsiderando os loteamentos.
³ Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas das unidades prontas ou para entrega futura de determinado empreendimento (este valor é líquido da comissão de vendas).
⁴ Valor considerando o preço de venda na época do lançamento.
⁵ Desconsiderando operações descontinuadas.
⁶ Lucro líquido atribuível aos acionistas.

LANÇAMENTOS

No 4º trimestre de 2022, foram lançados quatro empreendimentos, sendo um em São Paulo, com VGV de R\$ 43 milhões e três no Rio Grande do Sul, com VGV 100% de R\$ 119 milhões (R\$ 35 milhões %Even). Somando as duas companhias o VGV 100% de lançamento foi de R\$ 162 milhões (R\$ 78 milhões %Even). A tabela abaixo consolida as informações para o ano de 2022:

| Empreendimento | Região | VGV 100% (R\$ mil) | VGV Even (R\$ mil) | Área Útil (m²) | Unidade | Valor Médio da Unidade (R\$ mil) | Tipologia |
|---------------------------------|--------|--------------------|--------------------|----------------|--------------|----------------------------------|------------|
| 1T22 | | 777.513 | 404.511 | 146.285 | 1.200 | 648 | |
| Modo Butantã | SP | 218.658 | 218.658 | 23.941 | 442 | 495 | Econômico |
| Go Portugal | SP | 64.464 | 64.464 | 4.827 | 179 | 360 | Compacto |
| Nilo Square - Residencial | RS | 402.822 | 91.454 | 23.864 | 120 | 3.357 | Alto |
| Zen Concept Resort | URB | 51.289 | 11.644 | 86.370 | 299 | 172 | Loteamento |
| Open Protásio | RS | 40.280 | 18.290 | 7.283 | 160 | 252 | Econômico |
| 2T22 | | 608.231 | 461.115 | 45.207 | 791 | 769 | |
| Mairin Ibirapuera | SP | 334.550 | 334.550 | 21.752 | 100 | 3.346 | Alto |
| Go Platô | SP | 75.554 | 75.554 | 7.262 | 256 | 295 | Compacto |
| Nilo Square F2 | RS | 171.573 | 38.953 | 9.139 | 275 | 624 | Médio Alto |
| Open Canoas Centro - Fase 3 | RS | 26.554 | 12.058 | 7.054 | 160 | 166 | Econômico |
| 3T22 | | 264.225 | 160.757 | 74.407 | 422 | 626 | |
| Epic by Atlantica Residences | SP | 90.214 | 90.214 | 7.027 | 222 | 406 | Compacto |
| Seen Menino Deus | RS | 136.703 | 62.073 | 11.200 | 73 | 1.873 | Médio Alto |
| The Garden - Residencial 1 | URB | 37.307 | 8.470 | 56.180 | 127 | 294 | Loteamento |
| 4T22 | | 162.087 | 77.766 | 124.694 | 812 | 367 | |
| Epic by Atlantica Residences NR | SP | 43.096 | 43.096 | 3.790 | 142 | 303 | Compacto |
| Grand Park Moinhos - Fase 1 | RS | 50.087 | 22.743 | 7.450 | 112 | 447 | Econômico |
| The Garden - Residencial 2 | URB | 40.926 | 5.575 | 30.043 | 128 | 320 | Loteamento |
| Arbo Village Park | URB | 27.979 | 6.352 | 83.411 | 430 | 65 | Loteamento |
| Total 2022 | | 1.812.056 | 1.104.149 | 390.593 | 3.225 | 738 | |
| Even | | 826.537 | 826.537 | 68.598 | 1.341 | 616 | |
| Melnick | | 985.519 | 277.612 | 321.955 | 1.884 | 523 | |

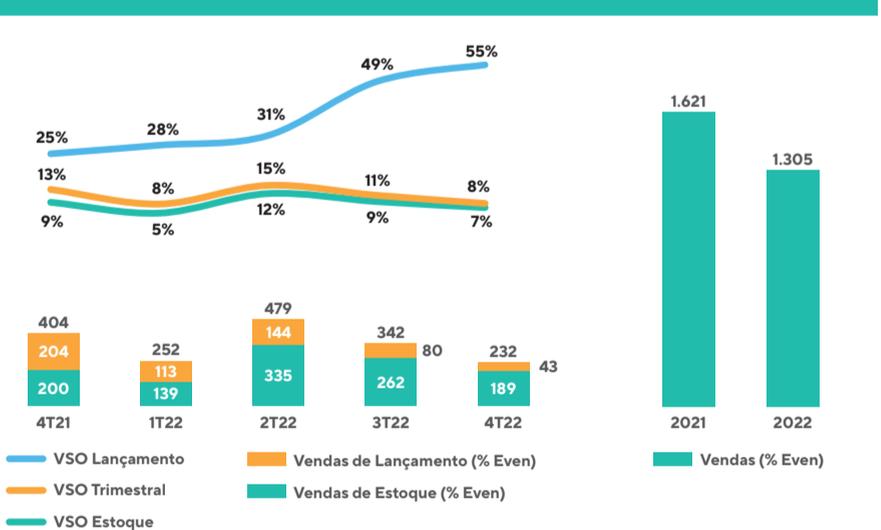
Lançamentos (VGV R\$ Milhões)



VENDAS LÍQUIDAS

No 4º trimestre de 2022, as vendas líquidas totais foram de R\$ 334 milhões, R\$ 232 milhões (%Even), representando uma VSO consolidada de 8%. As vendas de estoque somaram R\$ 189 milhões (%Even) com VSO de 7%. Dos empreendimentos lançados no trimestre, foram vendidos R\$ 43 milhões (%Even), VSO de 55%.

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



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

| Empresa | Vendas 100% (R\$ mil) | | Vendas %Even (R\$ mil) | | Área Útil (m²) | | Unidade | |
|--------------|-----------------------|------------------|------------------------|------------------|----------------|----------------|------------|--------------|
| | 4T22 | 2022 | 4T22 | 2022 | 4T22 | 2022 | 4T22 | 2022 |
| Even | 176.261 | 1.012.706 | 176.047 | 1.011.219 | 15.017 | 85.997 | 257 | 1.553 |
| Melnick | 158.080 | 865.002 | 55.796 | 293.653 | 73.800 | 238.509 | 419 | 1.616 |
| Total | 334.341 | 1.877.708 | 231.843 | 1.304.872 | 88.817 | 324.505 | 676 | 3.169 |

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

| Consolidado | Vendas 100% (R\$ mil) | | Vendas %Even (R\$ mil) | | Área Útil (m²) | | Unidade | |
|--------------|-----------------------|------------------|------------------------|------------------|----------------|----------------|------------|--------------|
| | 4T22 | 2022 | 4T22 | 2022 | 4T22 | 2022 | 4T22 | 2022 |
| 2022 | 164.735 | 951.059 | 92.079 | 577.252 | 71.207 | 239.257 | 480 | 1.977 |
| 2021 | 43.439 | 378.589 | 29.241 | 262.958 | 3.915 | 35.466 | 36 | 492 |
| 2020 | 39.166 | 133.090 | 39.522 | 113.628 | 3.973 | 15.300 | 62 | 241 |
| 2019 | 94.594 | 304.362 | 71.539 | 263.164 | 5.802 | 18.213 | 90 | 228 |
| 2018 | -8.002 | 39.204 | -191 | 39.688 | -732 | 4.026 | -28 | 52 |
| 2017 | 3.099 | 39.267 | 1.341 | 28.195 | 1.853 | 14.009 | 13 | 123 |
| Até 2016 | -2.689 | 32.137 | -1.687 | 19.987 | 2.800 | -1.766 | 23 | 56 |
| Total | 334.341 | 1.877.708 | 231.843 | 1.304.872 | 88.817 | 324.505 | 676 | 3.169 |

Por fim, segue o % vendido por tipologia de produto (% Even):

| Tipologia | %Even | Consolidado |
|-----------|-------|-------------|
| Alto/Luxo | | |

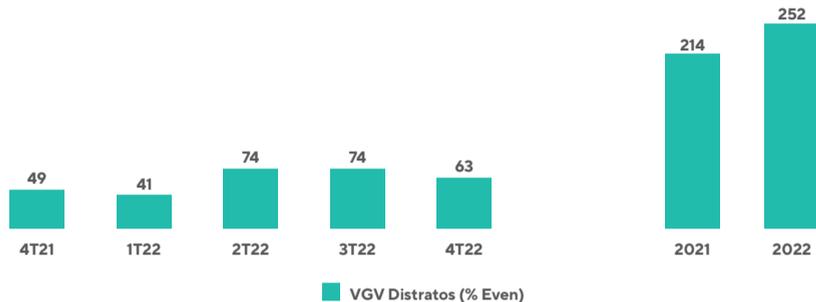


RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

DISTRATOS

No 4º trimestre de 2022, os distratos totalizaram R\$ 87 milhões, sendo R\$ 63 milhões %Even, representando 21% das vendas brutas, conforme demonstrado abaixo:

Distratos Consolidado (VGV R\$ Milhões e % Even)

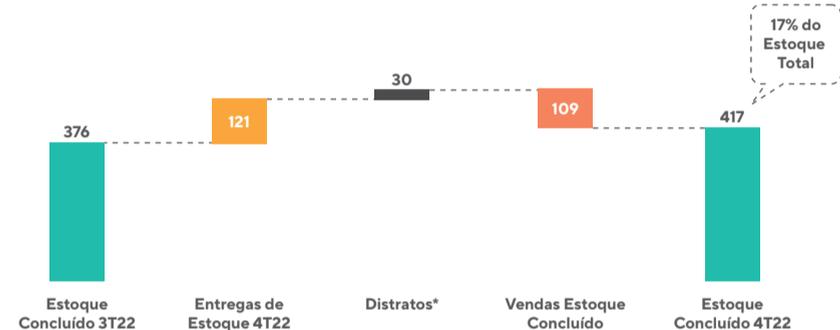


| Consolidado (%Even) (R\$ milhões) | 2021 | 2022 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Vendas Brutas | 453 | 1.557 |
| Distrato Total | 49 | 252 |
| Vendas Líquidas | 404 | 1.305 |
| Distratos/Vendas Brutas | 10,8% | 16,2% |

VENDAS DE ESTOQUE PRONTO

Conforme gráfico abaixo, vendemos R\$ 109 milhões (% Even) de estoque pronto no 4T22. Importante destacar que o volume de estoque concluído representa apenas 17% do total.

Evolução Estoque Concluído (%)



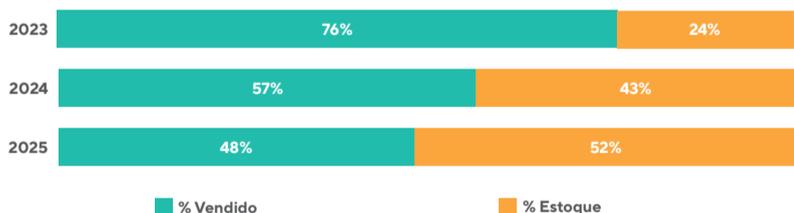
* Considerando apenas distratos de unidades prontas.

ESTOQUE

O estoque encerrou o 4T22 em R\$ 3,4 bilhões em valor potencial de vendas e R\$ 2,5 bilhões %Even, o que representa 23 meses de vendas, considerando o ritmo de vendas líquidas observado nos últimos 12 meses.

| Consolidado | Estoque 100% (R\$ mil) | Estoque %Even (R\$ mil) | %VGV Even | Unidade | % Unidade |
|---------------------|------------------------|-------------------------|-------------|--------------|-------------|
| Unid. já Concluídas | 645.854 | 417.254 | 17% | 1.629 | 33% |
| 2023 | 585.008 | 496.823 | 20% | 1.066 | 21% |
| 2024 | 1.187.818 | 1.023.079 | 41% | 1.180 | 24% |
| 2025 | 934.103 | 559.881 | 22% | 1.131 | 23% |
| Total | 3.352.784 | 2.497.036 | 100% | 5.006 | 100% |

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



A abertura do estoque por empresa pode ser verificada na tabela a seguir:

| Empresa | VGV 100% | | VGV %Even | | Estoque Pronto | | Estoque em Construção | |
|--------------|------------------|------------------|----------------|------------|----------------|--------------|-----------------------|--------------|
| | (R\$ mil) | %Even | (R\$ mil) | %Even | Projetos | Unidades | Projetos | Unidades |
| Even | 2.013.560 | 2.002.357 | 261.970 | 17% | 42 | 578 | 23 | 2.005 |
| Melnick | 1.339.224 | 494.679 | 155.283 | 17% | 36 | 1.051 | 25 | 1.372 |
| Total | 3.352.784 | 2.497.036 | 417.254 | 17% | 78 | 1.629 | 48 | 3.377 |

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

| Consolidado Lançamento | VGV 100% (R\$ mil) | VGV %Even (R\$ mil) | Projetos | Unidades | %VGV Even |
|------------------------|--------------------|---------------------|------------|--------------|-------------|
| 2022 | 900.079 | 510.816 | 14 | 1.206 | 20% |
| 2021 | 1.208.378 | 1.081.776 | 16 | 1.309 | 43% |
| 2020 | 513.983 | 452.660 | 13 | 621 | 18% |
| 2019 | 221.936 | 161.845 | 18 | 423 | 6% |
| 2018 | 104.014 | 54.538 | 9 | 226 | 2% |
| 2017 | 81.605 | 41.771 | 6 | 242 | 2% |
| Até 2016 | 322.790 | 193.630 | 50 | 979 | 8% |
| Total | 3.352.784 | 2.497.036 | 125 | 5.006 | 100% |

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

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

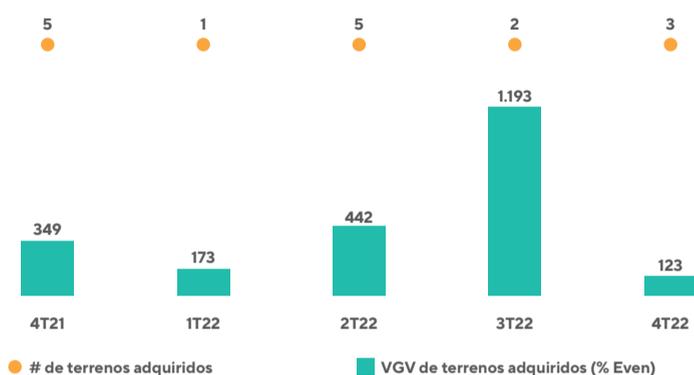


* Vendas líquidas não consideram vendas de serviços.

TERRENOS (LAND BANK)

No 4º trimestre de 2022, houve a ampliação de 1 terreno em São Paulo, com incremento no VGV de R\$ 57 milhões (%Even), e foram adquiridos 2 terrenos localizados no Rio Grande do Sul com VGV 100% potencial de R\$ 193 milhões, sendo R\$ 66 milhões %Even. O VGV 100% potencial do banco de terrenos totalizou R\$ 10,5 bilhões, sendo R\$ 6,7 bilhões %Even. O gráfico abaixo apresenta a evolução da compra de terrenos dos últimos trimestres:

Banco de Terrenos (VGV R\$ Milhões e % Even)



Com isso, o potencial de VGV do land bank em 31 de dezembro de 2022 ficou dividido em 54 diferentes projetos ou fases. Vale enfatizar que as tipologias médio, médio alto, alto padrão representam 81% do land bank. A tabela abaixo fornece a abertura do nosso land bank por tipologia de produto:

| Consolidado Tipologia | Nº de Lançamentos | Área (m²) | | Unidades | VGV Esperado (R\$ mil) | | |
|-----------------------|-------------------|------------------|------------------|---------------|------------------------|------------------|-------------|
| | | Terreno | Útil | | 100% | %Even | % do Total |
| Alto | 15 | 128.045 | 376.617 | 2.355 | 5.729.410 | 3.925.961 | 55% |
| Médio | 14 | 224.583 | 279.812 | 3.853 | 2.214.164 | 1.510.407 | 21% |
| Loteamento | 10 | 4.353.229 | 1.688.830 | 5.746 | 1.113.216 | 261.320 | 11% |
| Econômico | 4 | 30.940 | 57.018 | 1.063 | 494.947 | 219.984 | 5% |
| Médio Alto | 4 | 11.337 | 42.218 | 220 | 567.856 | 390.609 | 5% |
| Compacto | 6 | 4.742 | 23.169 | 964 | 303.079 | 303.079 | 3% |
| Comercial | 1 | 846 | 5.176 | 170 | 57.559 | 57.559 | 1% |
| Total | 54 | 4.753.721 | 2.472.841 | 14.372 | 10.480.232 | 6.668.919 | 100% |

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

| Empresa | Nº de Lançamentos | Área (m²) | | Unidades | VGV Esperado (R\$ mil) | | |
|--------------|-------------------|------------------|------------------|---------------|------------------------|------------------|-------------|
| | | Terreno | Útil | | 100% | %Even | % do Total |
| Even | 24 | 153.605 | 452.218 | 4.472 | 6.114.045 | 4.972.427 | 58% |
| Melnick | 30 | 4.600.115 | 2.020.624 | 9.900 | 4.366.187 | 1.696.491 | 42% |
| Total | 54 | 4.753.721 | 2.472.841 | 14.372 | 10.480.232 | 6.668.919 | 100% |

COMPROMISSO POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

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

A posição do estoque de terrenos (%Even) e da dívida líquida de terrenos (lançados e não lançados) considerando os terrenos já adquiridos bem como os adiantamentos efetuados e os compromissos assumidos pela companhia em 31 de dezembro de 2022 encontra-se a seguir:

| | Terrenos Não Lançados | |
|--|-----------------------|-------------|
| | On Balance | Off Balance |
| Adiantamento para aquisição de terrenos ¹ | 4.862 | - |
| Estoque de terrenos ² | 1.977.901 | - |
| Terrenos sem escritura (off balance) ³ | - | 1.479.432 |
| Total de Terrenos (a custo) | 3.462.196 | |

¹ Nota 7 - terrenos não lançados e sem escritura (parcela paga encontra-se refletida contabilmente).

² Nota 7 - terrenos não lançados com escritura (refletidos contabilmente), líquido de provisão para ajuste de valor de mercado.

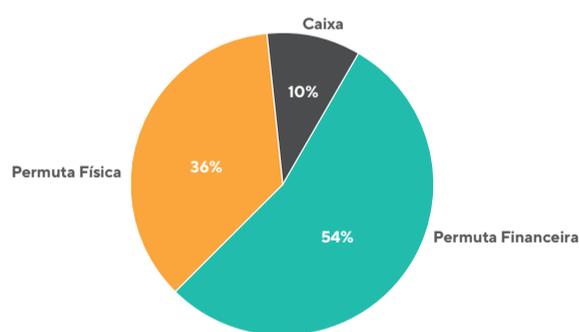
³ Nota 23 (b) - terrenos não lançados (não refletidos contabilmente).

| Dívida de terrenos | Terrenos Não Lançados | | Terrenos Lançados | | Dívida de Terrenos |
|------------------------------------|-----------------------|-------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| | On Balance | Off Balance | On Balance | Off Balance | |
| Caixa | (151.085) | (185.204) | (13.895) | (350.184) | |
| Permuta Financeira | (709.522) | (661.870) | (564.252) | (1.935.645) | |
| Permuta Física ¹ | (344.522) | (632.359) | (312.225) | (1.289.106) | |
| Total de Dívida de Terrenos | (2.684.563) | | (890.373) | (3.574.935) | |

¹ Nota 23 (b) - terrenos não lançados (não refletidos contabilmente).

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

Dívida de Terrenos (%)



ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

Abaixo seguem algumas informações sobre a capacidade operacional da Even:

| | Consolidado | | | | Even | | Melnick | |
|---|-------------|------|------|------|-------|-------|---------|-------|
| | 2021 | 1T22 | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 2022 | 4T22 | 4T22 |
| Canteiro de Obras Ativos | 37 | 39 | 39 | 35 | 35 | 35 | 15 | 20 |
| Empreendimentos Entregues | 6 | 3 | 4 | 5 | 7 | 19 | 2 | 5 |
| Unidades Entregues | 874 | 962 | 652 | 584 | 1.454 | 3.652 | 356 | 1.098 |
| VGV 100% Unidades Entregues (R\$ milhões) ¹ | 691 | 314 | 235 | 619 | 802 | 1.969 | 316 | 486 |
| VGV %Even Unidades Entregues (R\$ milhões) ¹ | 542 | 251 | 196 | 548 | 531 | 1.525 | 316 | 215 |

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

Entrega de empreendimentos

No 4º trimestre de 2022, foram entregues sete projetos, sendo dois em São Paulo com VGV de R\$ 316 milhões e cinco no Rio Grande do Sul com VGV 100% de R\$ 486 milhões (R\$ 215 milhões %Even) somando 1.454 unidades. Em 2022, entregamos um VGV 100% de R\$ 2,0 bilhões (R\$ 1,5 bilhão %Even), totalizando 3.652 unidades entregues, divididos em 19 projetos ao longo do ano.



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Entregas (VGV R\$ Milhões)



REPASSES E RECEBIMENTO

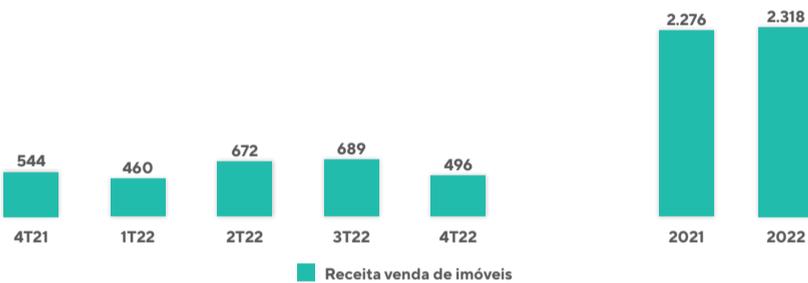
O processo de repasse (financiamento bancário para os clientes) continua sendo o foco da Companhia, dado a sua relevância para o fluxo de caixa. Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no 4º trimestre foi de R\$ 492 milhões. Em 2022, o recebimento total de clientes foi de R\$ 1,6 bilhão.

| Consolidado | 4T21 | 1T22 | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 2022 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Unidades em Obra | 274.598 | 242.397 | 274.613 | 431.225 | 462.337 | 1.410.572 |
| Unidades Performadas (após 6 meses concluídas) | 43.264 | 48.139 | 53.890 | 51.130 | 29.691 | 182.851 |
| Total | 317.862 | 290.536 | 328.503 | 482.356 | 492.028 | 1.593.423 |

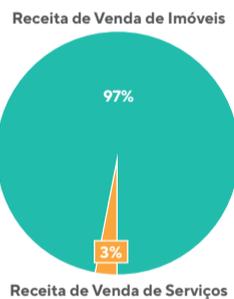
RECEITA

No 4T22, obtivemos receita líquida de R\$ 496 milhões. Em 2022, a receita líquida totalizou R\$ 2,3 bilhões.

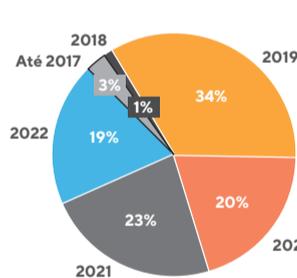
Receita Líquida (R\$ Milhões)



Abertura da Receita Bruta por Tipo de Receita (%)



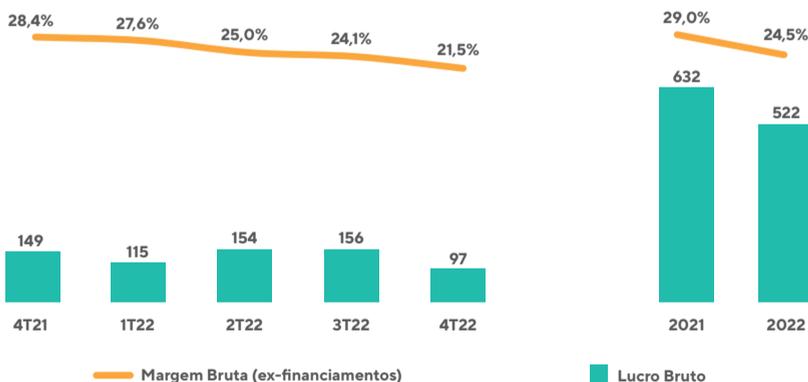
Abertura da Receita Bruta de Venda de Imóveis por Ano de Lançamento (%)



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O Lucro bruto foi de R\$ 97 milhões no 4T22, cuja margem bruta ex-financeiros foi de 21,5%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (CRIs emitidos com lastro de estoque e financiamento à produção).

Lucro e Margem Bruta Ajustada (R\$ Milhões)



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

| Consolidado (R\$ milhões) | Margem Bruta | Margem REF ¹ | Margem Bruta do Estoque ¹ |
|---|--------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Receita Líquida | 495,9 | 2.031,4 | 3.278,4 |
| CPV | (399,3) | (1.454,7) | (2.444,8) |
| Construção e Terreno | (389,2) | (1.454,7) | (2.382,9) |
| Financiamento à Produção | (10,1) | - | (61,9) |
| Lucro Bruto | 96,6 | 576,7 | 833,6 |
| Margem Bruta (%) | 19,5% | 28,4% | 25,4% |
| Margem Bruta (%) ex-financeiros (produção e corporativo) (a) | 21,5% | 28,4% | 27,3% |

¹ Margem REF e de estoque quando forem realizadas se beneficiarão das receitas de serviços e indexação da carteira pelo INCC.
^(a) Encargos financeiros apropriados ao custo.

É importante destacar que a Even atualiza o custo orçado dos empreendimentos mensalmente, não apenas considerando a variação do INCC no período, mas sim o custo efetivamente orçado atualizado pela área técnica. Na tabela abaixo podemos observar o custo a incorrer anual de todos os empreendimentos em fase de obra, incluindo as unidades vendidas e não vendidas (estoque).

| Ano | A Apropriar Unidades Vendidas | A Incorrer Unidades em Estoque | 4T22 Total ¹ |
|--------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------|
| 2023 | 942,5 | 481,8 | 1.424,3 |
| 2024 | 436,8 | 315,0 | 751,8 |
| 2025 | 69,0 | 73,8 | 142,8 |
| 2026 | 6,3 | 11,1 | 17,4 |
| Total | 1.454,7 | 881,6 | 2.336,3 |

¹ Expurgando custo das unidades não lançadas de empreendimentos faseados de R\$ 79,9 milhões.

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 4T22 as Despesas operacionais totalizaram R\$ 96 milhões, conforme tabela abaixo:

| Consolidado | 4T21 | 1T22 | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 2022 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
| Comerciais | (37.128) | (32.313) | (39.716) | (42.942) | (38.287) | (153.259) |
| Gerais e Administrativas | (42.283) | (37.055) | (44.406) | (44.013) | (42.478) | (167.953) |
| Outras Despesas Operacionais | (18.020) | (14.923) | (10.077) | (32.362) | (15.141) | (72.502) |
| Despesas Operacionais | (97.432) | (84.292) | (94.199) | (119.318) | (95.906) | (393.714) |
| % da Receita Líquida | -17,9% | -18,3% | -14,0% | -17,3% | -19,3% | -17,0% |

Despesas Comerciais:

As Despesas comerciais totalizaram R\$ 38 milhões no 4T22, representando 7,7% da Receita líquida.

Despesas Gerais e Administrativas:

As Despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 42 milhões no 4T22, representando 8,6% da Receita líquida.

Outras Receitas/Despesas Operacionais:

As outras receitas/despesas operacionais apresentaram resultado negativo de R\$ 15 milhões no 4T22.

| Consolidado | 4T21 | 1T22 | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 2022 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Acordos Judiciais | (16.314) | (17.927) | (5.539) | (10.926) | (7.178) | (41.570) |
| Provisão para Contingências | 3.284 | 969 | (2.498) | (16.968) | (5.167) | (23.664) |
| Outras Receitas (despesas) | (2.661) | 3.449 | (1.013) | 1.495 | 427 | 4.357 |
| Provisão de Distrato IFRS 9 | (2.330) | (1.415) | (1.026) | (5.963) | (3.222) | (11.626) |
| Outras Receitas (Despesas) Operacionais | (18.020) | (14.923) | (10.077) | (32.362) | (15.141) | (72.502) |

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

RESULTADO FINANCEIRO

O Resultado financeiro do 4T22 foi positivo em R\$ 28 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

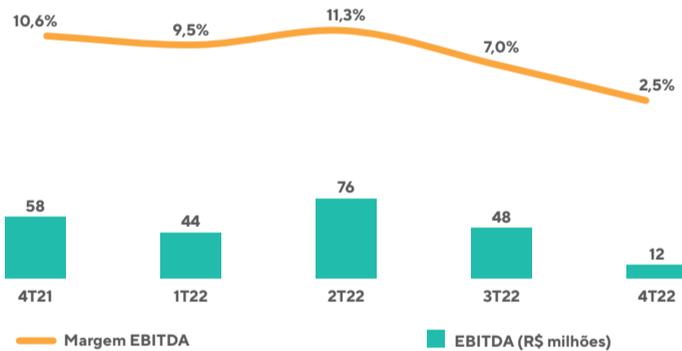
| Consolidado | 4T21 | 1T22 | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 2022 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Despesas Financeiras | (14.299) | (22.333) | (22.640) | (16.028) | (27.352) | (88.353) |
| Juros ¹ | (10.161) | (16.268) | (15.656) | (13.991) | (23.927) | (69.840) |
| Outras Despesas Financeiras | (4.138) | (6.065) | (6.984) | (2.038) | (3.425) | (18.512) |
| Receitas Financeiras | 34.903 | 37.084 | 50.309 | 37.378 | 45.498 | 170.270 |
| Juros com Aplicações Financeiras | 18.109 | 20.987 | 24.907 | 24.608 | 27.694 | 98.195 |
| Juros de Clientes | 13.592 | 11.796 | 20.270 | 7.934 | 11.023 | 51.022 |
| Outras Receitas Financeiras | 3.201 | 4.303 | 5.132 | 4.836 | 6.782 | 21.055 |
| Despesas Financeiras Líquidas | 20.602 | 14.753 | 27.669 | 21.349 | 18.146 | 81.917 |
| Reclassificação das Despesas | | | | | | |
| Apropriadas ao Custo | 5.698 | 11.841 | 13.543 | 10.070 | 10.114 | 45.568 |
| Resultado Financeiro | 26.301 | 26.593 | 41.211 | 31.419 | 28.260 | 127.486 |

¹ Contém despesas financeiras de juros apropriadas ao custo.

EBITDA

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA ajustado¹:

EBITDA ajustado¹ (R\$ Milhões e %)



| Conciliação EBITDA | 4T21 | 1T22 | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 2021 | 2022 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|----------------|
| Lucro antes do IRPJ e da CSLL | 75.786 | 56.198 | 101.305 | 67.537 | 28.005 | 280.005 | 28.005 |
| (-) Resultado Financeiro | (26.301) | (26.593) | (41.212) | (31.420) | (28.260) | (127.486) | (12.280) |
| (+) Depreciação e Amortização | 2.562 | 2.277 | 2.255 | 2.169 | 2.421 | 9.738 | 9.738 |
| EBITDA | 52.046 | 31.882 | 62.347 | 38.286 | 2.166 | 211.257 | 25.463 |
| Margem EBITDA (%) | 9,6% | 6,9% | 9,3% | 5,6% | 0,4% | 10,5% | 9,1% |
| EBITDA LTM | 272.979 | 200.582 | 204.202 | 184.561 | 134.682 | 896.906 | 737.112 |
| Margem EBITDA LTM (%) | 12,0% | 9,8% | 9,3% | 7,8% | 5,8% | 11,1% | 10,3% |
| EBITDA | 52.046 | 31.882 | 62.347 | 38.286 | 2.166 | 211.257 | 25.463 |
| (+) Despesas Apropriadas ao Custo | 5.698 | 11.841 | 13.543 | 10.070 | 10.114 | 45.568 | 45.568 |
| EBITDA ajustado | 57.744 | 43.723 | 75.891 | 48.356 | 12.280 | 256.825 | 70.031 |
| Margem EBITDA ajustado (%) | 10,6% | 9,5% | 11,3% | 7,0% | 2,5% | 11,3% | 2,5% |
| EBITDA LTM ajustado | 299.818 | 232.086 | 242.331 | 225.714 | 180.250 | 1.180.250 | 180.250 |
| Margem EBITDA LTM ajustado (%) | 13,2% | 11,3% | 11,0% | 9,5% | 7,8% | 13,2% | 7,8% |

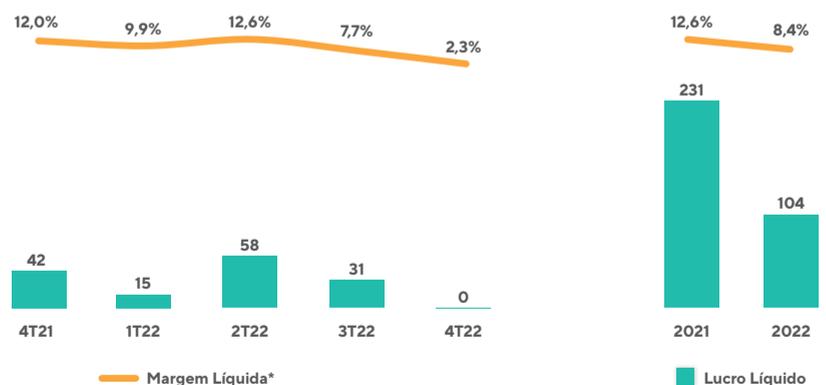
¹ EBITDA ajustado: resultado antes dos impostos, resultado financeiro, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações.

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

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 4º trimestre o lucro líquido foi de R\$ 150 mil, com margem líquida de 2,3%*.

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



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

ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de disponibilidades era de R\$ 976 milhões. Os empréstimos e financiamentos à produção totalizaram R\$ 779 milhões, sendo R\$ 426 milhões de dívida de financiamento à produção (SFH e CRI), que são integralmente garantidas pelos recebíveis ou estoque, e R\$ 353 milhões correspondente a dívidas corporativas.



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital e a alavancagem em 31 de dezembro de 2022:

| Consolidado | 31/12/2022 | (R\$ milhões) |
|---------------------------|--------------|---------------|
| Produção SFH | (394) | 51% |
| Produção CRI | (32) | 4% |
| CRI Corporativo | (353) | 45% |
| Dívida Bruta | (779) | 100% |
| Caixa | 976 | |
| Caixa Líquido | 197 | |
| Patrimônio Líquido | 2.727 | |
| Caixa Líquido/PL | 7,2% | |



IBIRAPUERA

VGV: R\$ 43 mi

Unidades: 142



GERAÇÃO DE CAIXA/CASH BURN

O consumo operacional de caixa do 4T22 foi de R\$ 70 milhões e R\$ 431 milhões nos últimos 12 meses.

| Consolidado | 4T21 | 1T22 | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 2022 |
|--|----------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|
| Dívida Líquida Inicial | (762,5) | (628,0) | (500,7) | (414,5) | (267,8) | (628,0) |
| Dívida Líquida Final | (628,0) | (500,7) | (414,5) | (267,8) | (197,4) | (197,4) |
| Geração de Caixa | (134,5) | (127,4) | (86,1) | (146,7) | (70,4) | (430,6) |
| Dividendos | 15,0 | - | - | - | - | - |
| Recompra de Ações | - | - | - | - | - | - |
| Geração de Caixa (ex-dividendos e recompra) | (119,5) | (127,4) | (86,1) | (146,7) | (70,4) | (430,6) |

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o 4T22 com R\$ 198 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores, em sua maior parte, estão em processo de repasse para os bancos (financiamento para o cliente). O contas a receber pela venda de imóveis até o 4T22 é de R\$ 1,5 bilhão. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que o saldo é reconhecido na medida da evolução da construção.

De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$ 3 bilhões (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), possuem o seguinte cronograma de recebimento:

| Ano | Durante o Período de Obras (R\$ milhões) | Após o Período de Obras (R\$ milhões) | Contas a Receber Total (R\$ milhões) |
|--------------|--|---------------------------------------|--------------------------------------|
| 2023 | 620,0 | 477,0 | 1.097,0 |
| 2024 | 289,1 | 735,5 | 1.024,6 |
| 2025 | 46,7 | 610,5 | 657,2 |
| 2026 | - | 195,3 | 195,3 |
| Total | 955,8 | 2.018,3 | 2.974,1 |

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

Vale lembrar que estes valores poderão ser quitados pelo cliente, repassados para os bancos (financiamento para o cliente) ou securitizados. Apresentamos a seguir os indicadores financeiros e operacionais da Even São Paulo, excluindo a participação que temos na Melnick (doravante chamado "Even ex-Melnick").

| Dados Financeiros | 3T22 | 4T22 | 4T21 | Var. vs 3T22 (%) | Var. vs 4T21 (%) | 2022 |
|---|---------------|---------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| Receita Líquida de Vendas e Serviços | 383.057 | 284.677 | 306.912 | -25,7% | -7,2% | 1.288.369 |
| Lucro Bruto | 84.789 | 57.093 | 94.912 | -32,7% | -39,8% | 287.551 |
| Margem Bruta Ajustada ¹ | 24,2% | 22,5% | 31,9% | -1,7 p.p. | -9,4 p.p. | 25,1% |
| Lucro/Prejuízo Líquido ⁵ | 20.752 | (4.274) | 24.329 | n/d | n/d | 66.069 |
| Margem Liq. antes Part. Minoritários | 5,8% | -1,3% | 10,5% | -7,1 p.p. | -11,9 p.p. | 5,4% |
| Lucro por Ação (ex-tesouraria) | 0,1004 | (0,0207) | 0,1192 | n/d | n/d | 0,3197 |
| ROE Anualizado | 6,0% | -1,3% | 7,7% | -7,3 p.p. | -9,0 p.p. | 5,2% |
| ROE (últimos 12 meses) ⁴ | 7,3% | 4,9% | 15,1% | -2,3 p.p. | -10,2 p.p. | 4,9% |
| Dívida Líquida | (670,16) | (10,018) | (239,786) | -85,1% | -95,8% | (10,018) |
| Dívida Líquida (ex-SFH) | (332,522) | (270,815) | (461,292) | -18,6% | -41,3% | (270,815) |
| Patrimônio Líquido | 1.458,347 | 1.432,211 | 1.393,316 | -1,8% | 2,8% | 1.432,211 |
| Dívida Líquida/Patrimônio Líquido | -4,6% | -0,7% | -17,2% | 3,9 p.p. | 16,5 p.p. | -0,7% |
| Ativos Totais | 4.256,776 | 4.514,735 | 3.978,500 | 6,1% | 13,5% | 4.514,735 |
| Cash Burn (do período) (ex-dividendo e recompra) | 48.416 | 56.998 | (2.303) | 17,7% | n/d | 229.768 |

| Lançamentos | 3T22 | 4T22 | 4T21 | Var. vs 3T22 (%) | Var. vs 4T21 (%) | 2022 |
|---|--------|--------|---------|------------------|------------------|---------|
| Empreendimentos Lançados | 1 | 1 | 3 | - | -66,7% | 6 |
| VG V Potencial dos Lançamentos | 90,213 | 43,096 | 712,297 | -52,2% | -93,9% | 826,537 |
| Número de Unidades Lançadas | 222 | 142 | 729 | -36,0% | -80,5% | 1.341 |
| Área Útil das Unidades Lançadas (m²) | 7,027 | 3,790 | 68,045 | -46,1% | -94,4% | 68,598 |
| Preço Médio de Lançamento (R\$/m²) | 12,838 | 11,371 | 10,468 | -11,4% | 8,6% | 12,049 |
| Preço Médio Unidade Lançada (R\$ mil/unidade) 406 | 303 | 977 | -25,3% | -68,9% | 616 | |

| Vendas Líquidas | 3T22 | 4T22 | 4T21 | Var. vs 3T22 (%) | Var. vs 4T21 (%) | 2022 |
|---|---------|---------|---------|------------------|------------------|-----------|
| Vendas Contratadas ² (100%) | 273,558 | 176,261 | 320,272 | -35,6% | -45,0% | 1,012,706 |
| Vendas Contratadas ² (%Even) | 273,244 | 176,047 | 319,509 | -35,6% | -44,9% | 1,011,219 |
| Número de Unidades Vendidas | 463 | 257 | 286 | -44,5% | -10,1% | 1,553 |
| Área Útil das Unidades Vendidas (m²) | 22,977 | 15,017 | 26,994 | -34,6% | -44,4% | 85,997 |
| Preço Médio de Venda ³ (R\$/m²) | 11,906 | 11,738 | 11,865 | -1,4% | -1,1% | 11,776 |
| Preço Médio Unidade Vendida (R\$ mil/unidade) | 591 | 686 | 1,120 | 16,1% | -38,8% | 652 |
| VSO Consolidada (%Even) | 11,1% | 8,0% | 12,8% | -3,0 p.p. | -4,7 p.p. | 33,7% |
| VSO de Lançamento (%Even) | 61,2% | 52,8% | 24,4% | -8,4 p.p. | 28,3 p.p. | 53,5% |

| Entregas | 3T22 | 4T22 | 4T21 | Var. vs 3T22 (%) | Var. vs 4T21 (%) | 2022 |
|-------------------------------------|---------|---------|---------|------------------|------------------|-----------|
| VG V Entregue ³ | 489,040 | 315,509 | 282,023 | -35,5% | 11,9% | 1,195,550 |
| Número de Empreendimentos Entregues | 4 | 2 | 2 | -50,0% | 0,0% | 9 |
| Número de Unidades Entregues | 516 | 356 | 140 | -31,0% | 154,3% | 1,525 |

| Terrenos | 3T22 | 4T22 | 4T21 | Var. vs 3T22 (%) | Var. vs 4T21 (%) | 2022 |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|------------------|------------------|-----------|
| Land Bank (100%) | 6,107,001 | 6,114,045 | 4,979,020 | 0,1% | 22,8% | 6,114,045 |
| Land Bank (% Even) | 4,957,220 | 4,972,427 | 4,178,474 | 0,3% | 19,0% | 4,972,427 |

¹ Expurgando-se apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento à terrenos e produção), conforme detalhado no item específico "Ebitda".
² Valor 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).
³ Valor considerando o preço de venda na época do lançamento.
⁴ Desconsiderando operações descontinuadas.
⁵ Lucro líquido atribuível aos acionistas.

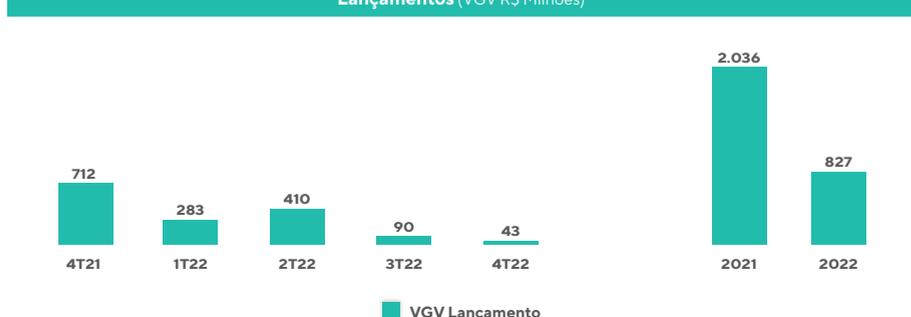
LANÇAMENTOS

No 4º trimestre de 2022, foi lançado um empreendimento em São Paulo, com VGV de R\$ 43 milhões. Em 2022, foram lançados seis empreendimentos, totalizando um VGV R\$ 827 milhões e somando 1.341 unidades.

A tabela abaixo demonstra as informações para o ano de 2022:

| Empreendimento | Região | VG V 100% (R\$ mil) | VG V Even (R\$ mil) | Área Útil (m²) | Unidade | Valor Médio da Unidade (R\$ mil) | Tipologia |
|---------------------------------|--------|---------------------|---------------------|----------------|--------------|----------------------------------|-----------|
| 1T22 | | 283.123 | 283.123 | 28.768 | 621 | 456 | |
| Modo Butantã | SP | 218.658 | 218.658 | 23.941 | 442 | 495 | Econômico |
| Go Portugal | SP | 64.464 | 64.464 | 4.827 | 179 | 360 | Compacto |
| 2T22 | | 410.104 | 410.104 | 29.014 | 356 | 1.152 | |
| Mairim Ibirapuera | SP | 334.550 | 334.550 | 21.752 | 100 | 3.346 | Alto |
| Go Platô | SP | 75.554 | 75.554 | 7.262 | 256 | 295 | Compacto |
| 3T22 | | 90.214 | 90.214 | 7.027 | 222 | 406 | |
| Epic by Atlantica Residences | SP | 90.214 | 90.214 | 7.027 | 222 | 406 | Compacto |
| 4T22 | | 43.096 | 43.096 | 3.790 | 142 | 303 | |
| Epic by Atlantica Residences NR | SP | 43.096 | 43.096 | 3.790 | 142 | 303 | Compacto |
| Total 2022 | | 826.537 | 826.537 | 68.598 | 1.341 | 616 | |

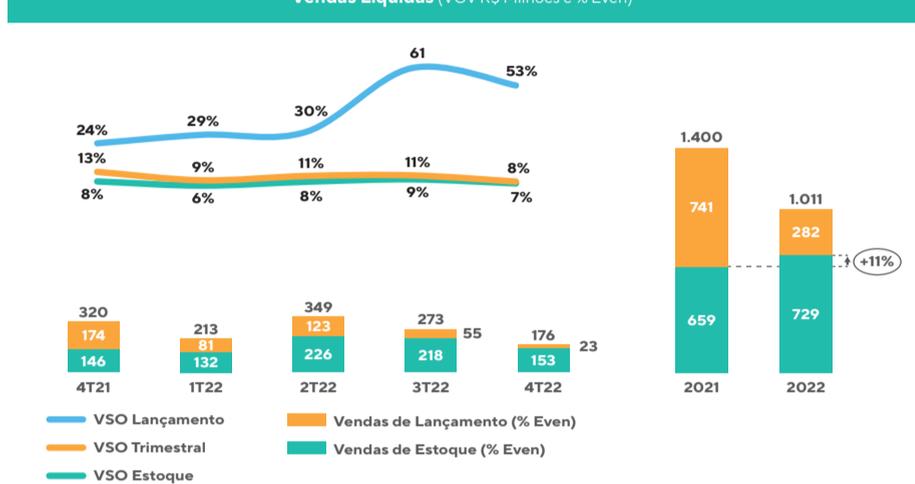
Lançamentos (VG V R\$ Milhões)



VENDAS LÍQUIDAS

No 4º trimestre de 2022, as vendas líquidas foram de R\$ 176 milhões (%Even), representando uma VSO consolidada de 8%. As vendas de estoque somaram R\$ 153 milhões com VSO de 7%. Dos empreendimentos lançados no trimestre, foram vendidos R\$ 23 milhões, VSO de 53%.

Vendas Líquidas (VG V R\$ Milhões e % Even)



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

| Even ex-Melnick | Vendas 100% (R\$ mil) | | Vendas %Even (R\$ mil) | | Área Útil (m²) | | Unidades | |
|-----------------|-----------------------|------------------|------------------------|------------------|----------------|---------------|------------|--------------|
| | 4T22 | 2022 | 4T22 | 2022 | 4T22 | 2022 | 4T22 | 2022 |
| 2022 | 58.110 | 442.008 | 58.110 | 442.008 | 4.604 | 38.685 | 124 | 911 |
| 2021 | 18.689 | 171.281 | 18.689 | 171.281 | 2.007 | 17.590 | 16 | 239 |
| 2020 | 39.818 | 97.677 | 39.818 | 97.677 | 3.962 | 8.376 | 62 | 121 |
| 2019 | 52.364 | 228.882 | 52.364 | 228.882 | 3.808 | 14.155 | 36 | 150 |
| 2018 | 6.306 | 40.090 | 6.306 | 40.090 | 476 | 2.893 | 14 | 60 |
| 2017 | 52 | 19.835 | 52 | 19.835 | 35 | 2.754 | - | 38 |
| Até 2016 | 923 | 12.934 | 708 | 11.447 | 123 | 1.544 | 5 | 34 |
| Total | 176.261 | 1.012.706 | 176.047 | 1.011.219 | 15.017 | 85.997 | 257 | 1.553 |

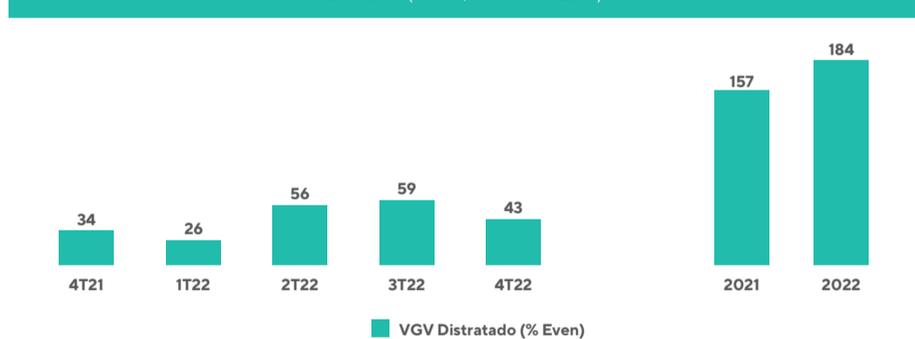
Por fim, segue o % vendido por tipologia de produto (%Even):

| Tipologia | %Even 4T22 | Ex-Melnick 2022 |
|--------------------------------|-------------|-----------------|
| Alto/Luxo | 37,1% | 38,1% |
| Médio/Médio-Alto | 42,0% | 26,2% |
| Compacto | 22,9% | 22,8% |
| Econômico | -2,3% | 12,6% |
| MCH (Misto, Comercial e Hotel) | 0,3% | 0,2% |
| Total | 100% | 100% |

DISTRATOS

No 4º trimestre de 2022, os distratos totalizaram R\$ 43 milhões (%Even), representando 20% das vendas brutas, conforme demonstrado abaixo:

Distratos (VG V R\$ Milhões e % Even)



| Even ex-Melnick (R\$ milhões) | 2021 | 1T22 | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 2022 |
|--------------------------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Vendas Brutas | 354 | 239 | 405 | 333 | 219 | 1.196 |
| Distrato Total | 34 | 26 | 56 | 59 | 43 | 184 |
| Vendas Líquidas | 320 | 213 | 349 | 273 | 176 | 1.011 |
| Distratos/Vendas Brutas | 9,7% | 10,8% | 13,8% | 17,9% | 19,7% | 15,4% |

VENDAS DE ESTOQUE PRONTO

Conforme gráfico abaixo, vendemos R\$ 65 milhões (%Even) de estoque pronto no 4T22. Importante destacar que o volume de estoque concluído representa apenas 13% do estoque em São Paulo.

Evolução Estoque Concluído (%)



* Considerando apenas distratos de unidades prontas.



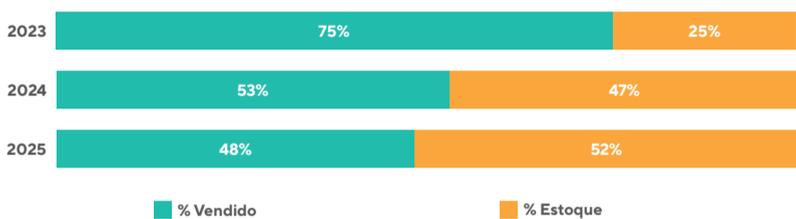
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

ESTOQUE

O estoque encerrou o 4T22 em R\$ 2 bilhões (%Even) em valor potencial de vendas, o que representa 24 meses de vendas, considerando o ritmo de vendas líquidas observado nos últimos 12 meses.

| Even ex-Melnick | Estoque 100% | Estoque %Even | % VGV Even | Unidade | % Unidade |
|---------------------------|------------------|------------------|-------------|--------------|-------------|
| Ano de Conclusão Previsto | (R\$ mil) | (R\$ mil) | | | |
| Unidades já Concluídas | 273.172 | 261.970 | 13% | 578 | 22% |
| 2023 | 430.628 | 430.628 | 22% | 692 | 27% |
| 2024 | 889.581 | 889.581 | 44% | 844 | 33% |
| 2025 | 420.178 | 420.178 | 21% | 469 | 18% |
| Total | 2.013.560 | 2.002.357 | 100% | 2.583 | 100% |

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

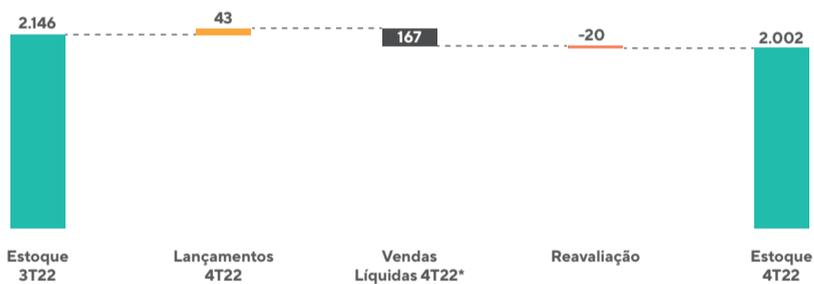


A tabela abaixo apresenta a abertura do VGV do estoque por ano de lançamento:

| Even ex-Melnick | VGV 100% | VGV %Even | Projetos | Unidades | %VGV Even |
|-----------------|------------------|------------------|-----------|--------------|-------------|
| Lançamento | (R\$ mil) | (R\$ mil) | | | |
| 2022 | 359.185 | 359.185 | 4 | 430 | 18% |
| 2021 | 979.416 | 979.416 | 8 | 1.060 | 49% |
| 2020 | 401.786 | 401.786 | 8 | 514 | 20% |
| 2019 | 119.205 | 119.205 | 10 | 125 | 6% |
| 2018 | 24.816 | 24.816 | 4 | 53 | 1% |
| 2017 | 10.893 | 10.893 | 2 | 22 | 1% |
| Até 2016 | 118.259 | 107.056 | 29 | 379 | 5% |
| Total | 2.013.560 | 2.002.357 | 65 | 2.583 | 100% |

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

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

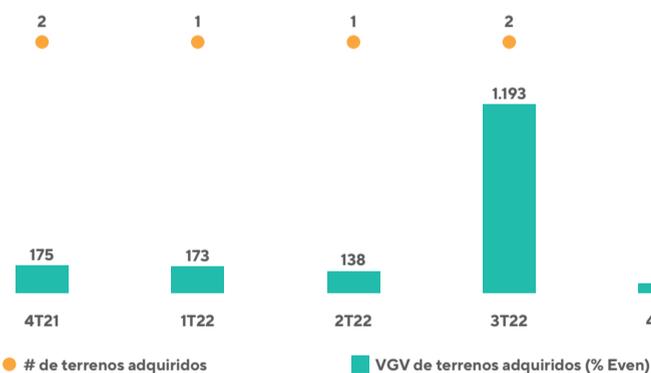


* Vendas líquidas não consideram vendas de serviços.

TERRENOS (LAND BANK)

No 4º trimestre de 2022, houve a ampliação de 1 terreno, com incremento no VGV de R\$ 57 milhões (%Even). Em 2022, o VGV 100% potencial do banco de terrenos totalizou R\$ 6,1 bilhões, sendo R\$ 5,0 bilhões %Even. O gráfico abaixo apresenta a evolução da compra de terrenos dos últimos trimestres:

Banco de Terrenos (VGV R\$ Milhões e % Even)



Com isso, o potencial de VGV do land bank em 31 de dezembro de 2022 ficou dividido em 24 diferentes projetos ou fases. Vale enfatizar que as tipologias médio, médio alto, alto padrão representam 93% do land bank.

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

| Even ex-Melnick | Nº de Lançamentos | Área (m²) | | Unidades | VGV Esperado (R\$ mil) | | % do Total |
|-----------------|-------------------|----------------|----------------|--------------|------------------------|------------------|-------------|
| | | Terreno | Útil | | 100% | %Even | |
| Alto | 8 | 62.202 | 239.784 | 1.165 | 4.344.828 | 3.309.305 | 71% |
| Médio | 6 | 65.726 | 138.201 | 1.589 | 964.938 | 964.938 | 16% |
| Médio Alto | 2 | 5.714 | 27.474 | 164 | 370.925 | 301.188 | 6% |
| Compacto | 6 | 4.742 | 23.169 | 964 | 303.079 | 303.079 | 5% |
| Econômico | 1 | 14.375 | 18.413 | 420 | 72.715 | 36.358 | 1% |
| Comercial | 1 | 846 | 5.176 | 170 | 57.559 | 57.559 | 1% |
| Total | 24 | 153.605 | 452.218 | 4.472 | 6.114.045 | 4.972.427 | 100% |

ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

Abaixo seguem algumas informações sobre a capacidade operacional da Even:

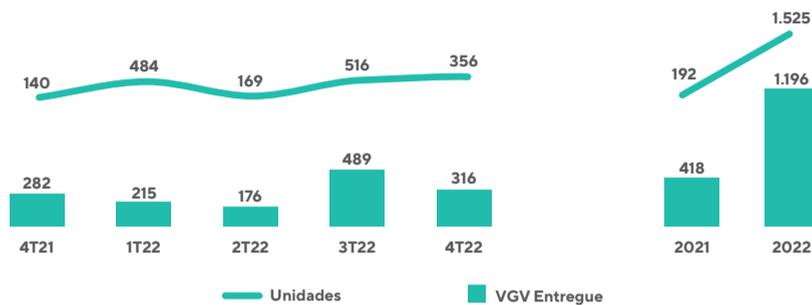
| | Even ex-Melnick | | | | | |
|---|-----------------|------|------|------|------|-------|
| | 2021 | 1T22 | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 2022 |
| Canteiro de Obras Ativos | 14 | 14 | 17 | 14 | 15 | 15 |
| Empreendimentos Entregues | 3 | 1 | 2 | 4 | 2 | 9 |
| Unidades Entregues | 192 | 484 | 169 | 516 | 356 | 1.525 |
| VGV Unidades Entregues (R\$ milhões) ¹ | 418 | 215 | 176 | 489 | 316 | 1.196 |

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

Entrega de Empreendimentos

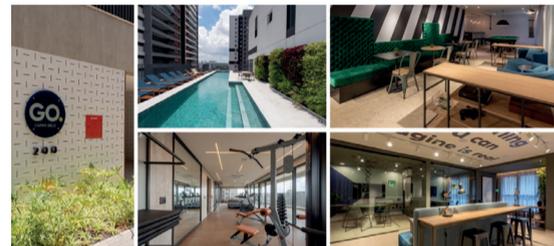
No 4º trimestre de 2022, foram entregues dois projetos em São Paulo com VGV de R\$ 316 milhões, somando 356 unidades. Em 2022, entregamos um VGV de R\$ 1,2 bilhão, totalizando 1.525 unidades entregues, divididos em 9 projetos ao longo do ano.

Entregas (VGV R\$ Milhões)



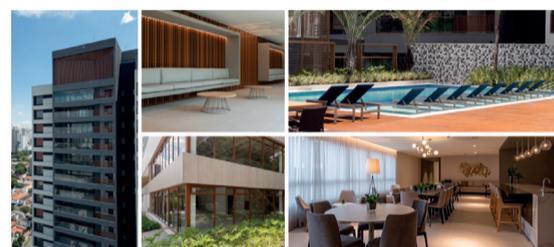
STELLA CAMPO BELO

VGV: R\$ 275 mi
Unidades: 196



GO CAMPO BELO

VGV: R\$ 41 mi
Unidades: 160



REPASSES E RECEBIMENTO

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

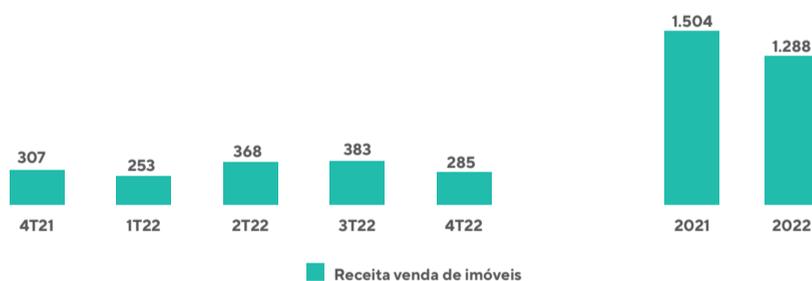
Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no 4º trimestre foi de R\$ 389 milhões. Em 2022, o recebimento total de clientes foi de R\$ 1,3 bilhão.

| Even ex-Melnick | 4T21 | 1T22 | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 2022 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| Unidades em Obra | 220.561 | 202.381 | 215.423 | 366.954 | 372.212 | 1.156.970 |
| Unidades Performadas (após 6 meses concluídas) | 26.406 | 34.049 | 35.594 | 28.899 | 16.656 | 115.199 |
| Total | 246.967 | 236.429 | 251.017 | 395.853 | 388.868 | 1.272.169 |

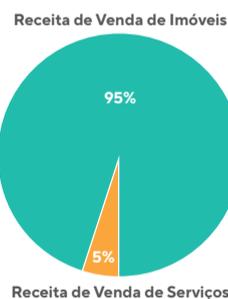
RECEITA

No 4T22, obtivemos Receita Líquida de R\$ 285 milhões. Em 2022, a receita totalizou R\$ 1,3 bilhão.

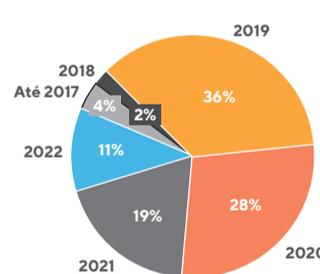
Receita Líquida (VGV R\$ Milhões)



Abertura da Receita Bruta por Tipo de Receita (%)



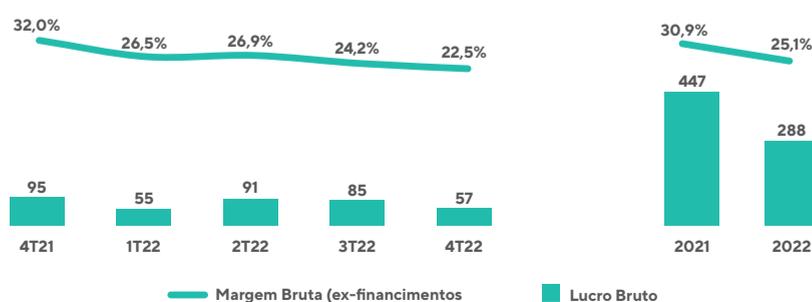
Abertura da Receita Bruta de Venda de Imóveis por Ano de Lançamento (%)



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O Lucro bruto foi de R\$ 57 milhões no 4T22, cuja margem bruta ex-financejamentos foi de 22,5%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (CRIs emitidos com lastro de estoque e financiamento à produção).

Lucro e Margem Bruta Ajustada (R\$ Milhões)





RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Seguem quadros demonstrando as margens brutas ex-Melnick: (i) contábil, (ii) a apropriar (REF) e (iii) do estoque (com os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo):

| Even ex-Melnick (R\$ milhões) | Margem Bruta | Margem REF ¹ | Margem Bruta do Estoque ¹ |
|---|----------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Receita Líquida | 284,7 | 1.150,4 | 1.967,0 |
| CPV | (227,6) | (834,5) | (1.432,1) |
| Construção e Terrenos | (220,6) | (834,5) | (1.391,6) |
| Financiamento à Produção e Dívida Corporativa | (7,0) | - | (40,5) |
| Lucro Bruto | 57,1 | 315,9 | 534,9 |
| Margem Bruta (%) | 20,1% | 27,5% | 27,2% |
| Margem Bruta (%) ex-financeiros (produção e corporativo) (a) | 22,5% | 27,5% | 29,3% |

¹ Margem REF e de estoque quando forem realizadas se beneficiarão das receitas de serviços e indexação da carteira pelo INCC.
^(a) Encargos financeiros apropriados ao custo.

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 4T22 as despesas operacionais totalizaram R\$ 61 milhões, conforme tabela abaixo:

| Even ex-Melnick | 4T21 | 1T22 | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 2022 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Comerciais | (17.990) | (16.229) | (19.834) | (16.087) | (18.781) | (70.931) |
| Gerais e Administrativas | (28.298) | (25.857) | (28.146) | (30.912) | (28.893) | (113.808) |
| Outras Despesas Operacionais | (17.490) | (7.720) | (3.188) | (22.731) | (13.714) | (47.354) |
| Despesas Operacionais | (63.778) | (49.806) | (51.168) | (69.730) | (61.388) | (232.093) |
| % da Receita Líquida | -20,8% | -19,7% | -13,9% | -18,2% | -21,6% | -18,0% |

Despesas Comerciais:

As Despesas comerciais totalizaram R\$ 19 milhões no 4T22, representando 6,6% da Receita líquida.

Despesas Gerais e Administrativas:

As Despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 29 milhões no 4T22, representando 10,1% da Receita líquida.

Outras Receitas/Despesas Operacionais:

As outras receitas/despesas operacionais apresentaram resultado negativo de R\$ 14 milhões no 4T22.

| Even ex-Melnick | 4T21 | 1T22 | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 2022 |
|--|-----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Acordos Judiciais | (12.512) | (16.198) | (4.051) | (8.856) | (4.783) | (33.889) |
| Provisão para Contingências | 2.118 | 2.489 | (1.649) | (13.101) | (2.985) | (15.246) |
| Outras Receitas (despesas) | (3.569) | 4.037 | 1.660 | 212 | 914 | 6.823 |
| Provisão de Distrato IFRS 9 | (3.527) | 1.952 | 852 | (986) | (6.890) | (5.043) |
| Outras Receitas (Despesas) Operacionais | (17.490) | (7.720) | (3.188) | (22.731) | (13.714) | (47.354) |

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

RESULTADO FINANCEIRO

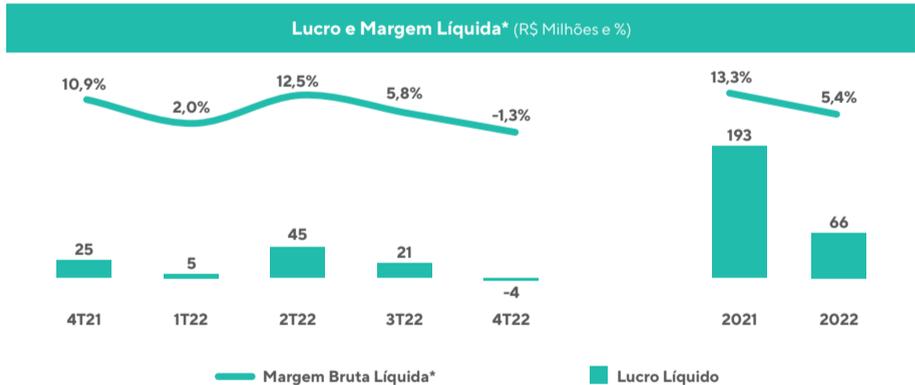
O Resultado financeiro do 4T22 foi positivo em R\$ 10 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

| Even ex-Melnick | 4T21 | 1T22 | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 2022 |
|--------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Despesas Financeiras | (10.843) | (21.824) | (17.142) | (13.036) | (23.316) | (75.318) |
| Juros ¹ | (7.234) | (16.409) | (10.562) | (11.907) | (20.747) | (59.625) |
| Outras Despesas Financeiras | (3.610) | (5.415) | (6.580) | (1.129) | (2.569) | (15.693) |
| Receitas Financeiras | 18.563 | 18.457 | 25.576 | 20.759 | 26.579 | 91.372 |
| Juros com Aplicações Financeiras | 10.990 | 11.927 | 13.448 | 14.155 | 18.374 | 57.904 |
| Juros de Clientes | 5.556 | 2.462 | 7.277 | 2.210 | 2.112 | 14.061 |
| Outras Receitas Financeiras | 2.016 | 4.067 | 4.850 | 4.396 | 6.093 | 19.406 |
| Despesas Financeiras Líquidas | 7.719 | (3.367) | 8.433 | 7.725 | 3.263 | 16.054 |
| Reclassificação das Despesas | - | - | - | - | - | - |
| Apropriadas ao Custo | 3.000 | 12.017 | 8.446 | 8.012 | 6.954 | 35.429 |
| Resultado Financeiro | 10.719 | 8.650 | 16.880 | 15.736 | 10.216 | 51.483 |

¹ Contém despesas financeiras de juros apropriadas ao custo.

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 4º trimestre, o prejuízo foi de R\$ 4 milhões, com margem líquida de -1,3%*.



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

ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de disponibilidades era de R\$ 624 milhões.

Os empréstimos e financiamentos à produção totalizaram R\$ 614 milhões, sendo R\$ 261 milhões de dívida de financiamento à produção (SFH e CRI), que são integralmente garantidas pelos recebíveis ou estoque, e R\$ 353 milhões correspondente a dívidas corporativas.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital e a alavancagem em 31 de dezembro de 2022:

| Even ex-Melnick | 31/12/2022 | (R\$ milhões) |
|---------------------------|--------------|---------------|
| Produção SFH | (230) | 38% |
| Produção CRI | (31) | 5% |
| CRI Corporativo | (353) | 57% |
| Dívida Bruta | (614) | 100% |
| Caixa | 624 | |
| Caixa Líquido | 10 | |
| Patrimônio Líquido | 1.432 | |
| Caixa Líquido/PL | 0,7% | |

GERAÇÃO DE CAIXA/CASH BURN

O consumo operacional de caixa do 4T22 foi de R\$ 57 milhões e R\$ 230 milhões nos últimos 12 meses.

| Even ex-Melnick | 4T21 | 1T22 | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 2022 |
|--|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Dívida Líquida Inicial | (252,5) | (239,8) | (150,3) | (115,4) | (67,0) | (239,8) |
| Dívida Líquida Final | (239,8) | (150,3) | (115,4) | (67,0) | (10,0) | (10,0) |
| Geração de Caixa | (12,7) | (89,5) | (34,8) | (48,4) | (57,0) | (229,8) |
| Dividendos | 15,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Recompra de Ações | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 |
| Geração de Caixa (ex-dividendos e recompra) | 2,3 | (89,5) | (34,8) | (48,4) | (57,0) | (229,8) |

ANEXOS - CONSOLIDADO

ANEXO 1 - Demonstração de Resultado

Demonstração do Resultado Consolidado (em milhares de reais)

| Demonstração de Resultado | 1T22 | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 2022 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços | 460.120 | 672.437 | 689.468 | 495.912 | 2.317.936 |
| Custo Incorrido das Vendas Realizadas | (344.790) | (518.024) | (533.319) | (399.318) | (1.795.451) |
| Lucro Bruto | 115.330 | 154.413 | 156.149 | 96.594 | 522.485 |
| Margem Bruta | 25,1% | 23,0% | 22,6% | 19,5% | 22,5% |
| Margem Bruta (ex-financeiro) | 27,6% | 25,0% | 24,1% | 21,5% | 24,5% |
| Receitas (Despesas) Operacionais | (84.293) | (94.199) | (119.317) | (95.905) | (393.714) |
| Comerciais | (32.313) | (39.716) | (42.943) | (38.287) | (153.259) |
| Gerais e Administrativas | (28.017) | (34.916) | (33.923) | (30.604) | (127.461) |
| Remuneração da Administração | (9.038) | (9.490) | (10.089) | (11.874) | (40.492) |
| Outras Receitas (Despesas) Operacionais, Líquidas | (14.925) | (10.077) | (32.362) | (15.141) | (72.502) |

| Demonstração de Resultado | 1T22 | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 2022 |
|--|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Lucro (Prejuízo) Operacional antes das Participações Societárias, do Resultado Financeiro | 31.037 | 60.214 | 36.832 | 689 | 128.771 |
| Resultado das Participações Societárias | (1.432) | (121) | (715) | (943) | (3.210) |
| Resultado Financeiro | 26.593 | 41.212 | 31.420 | 28.260 | 127.486 |
| Despesas Financeiras | (10.492) | (9.097) | (5.958) | (17.238) | (42.784) |
| Receitas Financeiras | 37.086 | 50.309 | 37.378 | 45.498 | 170.270 |
| Lucro antes do IRPJ e CSLL | 56.198 | 101.305 | 67.537 | 28.005 | 253.047 |
| IRPJ e CSLL | (9.527) | (15.937) | (15.670) | (15.060) | (56.195) |
| Corrente | (9.100) | (12.641) | (16.033) | (18.765) | (56.540) |
| Diferido | (427) | (3.296) | 363 | 3.705 | 345 |
| Lucro Líquido antes das Operações Descontinuadas | 46.671 | 85.368 | 51.867 | 12.945 | 196.852 |
| Prejuízo Líquido do Exercício das Operações Descontinuadas | (1.175) | (484) | 1.324 | (1.485) | (1.820) |
| Lucro Líquido antes da Participação dos Minoritários | 45.496 | 84.884 | 53.191 | 11.461 | 195.032 |
| Participação de Minoritários | (30.434) | (26.783) | (22.120) | (11.311) | (90.648) |
| Lucro Líquido (Prejuízo) do Exercício | 15.062 | 58.100 | 31.071 | 150 | 104.384 |
| Margem Líquida | 3,3% | 8,6% | 4,5% | 0,0% | 4,5% |
| Margem Líquida (sem minoritários) | 12,6% | 7,7% | 2,3% | 8,5% | |

ANEXO 2 - Balanço Patrimonial

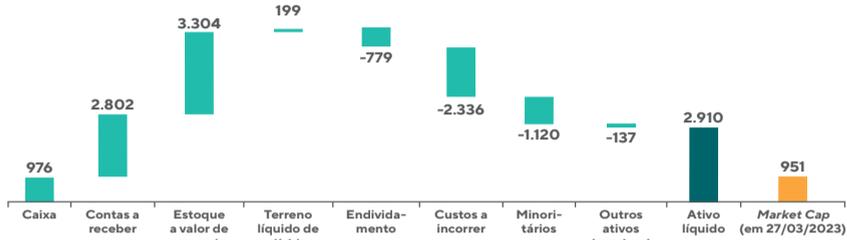
Balanço Patrimonial Consolidado (em milhares de reais)

| | 4T21 | 1T22 | 2T22 | 3T22 | 4T22 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ativo | 31/12/2021 | 31/03/2022 | 30/06/2022 | 30/09/2022 | 31/12/2022 |
| Disponibilidades | 939.134 | 888.183 | 864.010 | 735.912 | 970.051 |
| Caixa Vinculado | 2.444 | 2.023 | 1.088 | 292 | - |
| Contas a Receber | 1.105.214 | 1.096.434 | 1.054.685 | 806.814 | 936.301 |
| Imóveis a Comercializar | 2.154.127 | 2.283.314 | 2.090.081 | 2.958.822 | 3.051.274 |
| Demais Contas a Receber | 142.973 | 150.362 | 148.853 | 162.794 | 142.426 |
| Ativo Circulante | 4.343.892 | 4.420.316 | 4.158.717 | 4.664.634 | 5.100.052 |
| Ativos Destinados a Venda | 181.034 | 181.237 | 181.373 | 181.436 | - |
| Ativo Não Circulante Destinado a Venda | 181.034 | 181.237 | 181.373 | 181.436 | - |
| Títulos e Valores Mobiliários | - | - | - | 5.064 | 5.999 |
| Contas a Receber | 476.475 | 515.070 | 751.676 | 971.469 | 677.866 |
| Imóveis a Comercializar | 742.471 | 736.434 | 842.819 | 424.667 | 716.092 |
| Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital | 6.784 | 10.022 | 9.741 | 7.588 | 6.804 |
| Transações Com Partes Relacionadas | 99.599 | 102.034 | 110.227 | 114.975 | 106.918 |
| Demais Contas a Receber | 28.341 | 25.603 | 27.924 | 29.721 | 29.826 |
| Investimentos | 29.731 | 28.980 | 31.352 | 35.769 | 37.283 |
| Imobilizado | 21.288 | 24.896 | 23.216 | 19.223 | 17.009 |
| Intangível | 295 | 236 | 180 | 354 | 275 |
| Ativo Não Circulante | 1.404.984 | 1.443.275 | 1.797.135 | 1.608.830 | 1.598.072 |
| Total do Ativo | 5.929.910 | 6.044.828 | 6.137.225 | 6.454.900 | 6.698.124 |
| Passivo e Patrimônio Líquido | 31/12/2021 | 31/03/2022 | 30/06/2022 | 30/09/2022 | 31/12/2022 |
| Fornecedores | 60.333 | 93.125 | 93.813 | 95.680 | 111.750 |
| Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis | 629.068 | 647.054 | 769.898 | 572.091 | 829.768 |
| Contas a Pagar por Aquisição Sociedade Controladas | 101.724 | 83.241 | 49.239 | 12.785 | 125 |
| Empréstimos e Financiamentos | 106.019 | 71.626 | 123.833 | 134.122 | 132.711 |
| Impostos e Contribuições a Recolher | - | - | - | - | - |
| Adiantamentos de Clientes | 1.086.245 | 1.080.898 | 514.175 | 769.159 | 666.905 |
| Dividendos Propostos | - | - | - | - | 37.005 |
| Provisões | 106.388 | 128.327 | 107.213 | 113.581 | 105.407 |
| Demais Contas a Pagar | 225.666 | 227.311 | 226.708 | 185.150 | 172.707 |
| Passivo Circulante | 2.315.443 | 2.331.582 | 1.884.879 | 1.882.568 | 2.056.378 |
| Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis | 609.749 | 582.220 | 498.925 | 863.254 | 608.863 |
| Contas a pagar por Aquisição Sociedade Controladas | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 | - |
| Provisões | 124.700 | 119.684 | 117.060 | 115.899 | 111.973 |
| Empréstimos e Financiamentos | 207.514 | 317.932 | 326.715 | 339.321 | 645.789 |
| Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 21.865 | 22.302 | 25.604 | 25.240 | 21.113 |
| Adiantamentos de Clientes LP | - | - | 542.101 | 412.391 | 481.975 |
| Demais Contas a Pagar | 8.30 | | | | |



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

ANEXO 4 - NAV



ANEXO 5 - Demonstração de Resultado

Demonstração do Resultado Even ex-Melnick (em milhares de reais)

| Demonstração de Resultado | 1T22 | 2T22 | 3T22 | 4T22 | 2022 |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços | 253.125 | 367.510 | 383.057 | 284.677 | 1.288.369 |
| Custo Incorrido das Vendas Realizadas | (198.024) | (276.942) | (298.269) | (227.584) | (1.000.818) |
| Lucro Bruto | 55.101 | 90.568 | 84.788 | 57.093 | 287.551 |
| Margem Bruta | 21,8% | 24,6% | 22,1% | 22,3% | 22,3% |
| Margem Bruta (ex-financiamento) | 26,5% | 30,2% | 24,2% | 22,5% | 25,1% |
| Receitas (Despesas) Operacionais | (49.806) | (51.168) | (69.729) | (61.388) | (232.099) |
| Comerciais | (16.229) | (19.834) | (16.087) | (18.781) | (70.931) |
| Gerais e Administrativas | (19.522) | (21.435) | (23.686) | (19.525) | (84.174) |
| Remuneração da Administração | (6.335) | (6.710) | (7.226) | (9.368) | (29.640) |
| Outras Receitas (Despesas) Operacionais, Líquidas | (7.720) | (3.189) | (22.730) | (13.714) | (47.354) |
| Lucro (Prejuízo) Operacional antes das Participações Societárias, do Resultado Financeiro | 5.295 | 39.400 | 15.059 | (4.295) | 55.452 |
| Resultado das Participações Societárias | (1.432) | (98) | (778) | (339) | (2.646) |
| Resultado Financeiro | 8.650 | 16.878 | 15.737 | 10.217 | 51.483 |
| Despesas Financeiras | (9.807) | (8.697) | (5.023) | (16.363) | (39.889) |
| Receitas Financeiras | 18.457 | 25.575 | 20.760 | 26.579 | 91.372 |
| Lucro antes do IRPJ e CSLL | 12.513 | 56.180 | 30.018 | 5.583 | 104.289 |
| IRPJ e CSLL | (9.527) | (15.937) | (15.670) | (7.859) | (33.036) |
| Corrente | (6.217) | (7.200) | (10.363) | (10.356) | (34.136) |
| Diferido | (60) | (2.475) | 1.139 | 2.497 | 1.100 |
| Lucro Líquido antes das Operações Descontinuadas | 6.236 | 46.505 | 20.794 | (2.276) | 71.258 |
| Prejuízo Líquido do Exercício das Operações Descontinuadas | (1.175) | (484) | 1.324 | (1.485) | (1.820) |
| Lucro Líquido antes da Participação dos Minoritários | 5.061 | 46.021 | 22.118 | (3.761) | 69.433 |
| Participação de Minoritários | (71) | (1.419) | (1.425) | (454) | (3.369) |
| Lucro Líquido (prejuízo) do Exercício | 4.990 | 44.601 | 20.693 | (4.274) | 66.067 |
| Margem Líquida | 2,0% | 12,1% | 5,4% | -1,5% | 5,1% |
| Margem Líquida (sem minoritários) | 2,0% | 12,5% | 5,8% | -1,3% | 5,4% |

ANEXO 6 - Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Even ex-Melnick (em milhares de reais)

| Ativo | 31/12/2021 | 31/03/2022 | 30/06/2022 | 30/09/2022 | 31/12/2022 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ativo | 4T21 | 1T22 | 2T22 | 3T22 | 4T22 |
| Disponibilidades | 538.441 | 508.843 | 476.385 | 398.286 | 617.627 |
| Caixa Vinculado | 2.444 | 2.023 | 1.088 | 292 | - |
| Contas a Receber | 653.709 | 635.101 | 637.043 | 555.581 | 516.594 |
| Imóveis a Comercializar | 1.347.474 | 1.437.057 | 1.274.900 | 1.992.995 | 2.012.979 |
| Demais Contas a Receber | 112.215 | 116.878 | 119.410 | 129.249 | 113.612 |
| Ativo Circulante | 2.654.283 | 2.699.902 | 2.508.826 | 3.076.403 | 3.260.812 |
| Ativos Destinados a Venda | 181.034 | 181.237 | 181.373 | 181.436 | - |
| Ativo Não Circulante Destinado a Venda | 181.034 | 181.237 | 181.373 | 181.436 | - |
| Títulos e Valores Mobiliários | - | - | - | 5.064 | 5.729 |
| Contas a Receber | 302.662 | 335.289 | 421.506 | 456.361 | 346.254 |
| Imóveis a Comercializar | 682.395 | 671.378 | 799.944 | 374.088 | 621.130 |
| Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital | 4.631 | 4.331 | 5.047 | 4.393 | 6.141 |
| Transações com Partes Relacionadas | 99.402 | 101.822 | 101.111 | 103.258 | 106.682 |
| Demais Contas a Receber | 21.292 | 21.186 | 24.087 | 25.879 | 25.958 |
| Investimentos | 25.147 | 24.396 | 24.738 | 23.588 | 24.861 |
| Imobilizado | 7.517 | 10.880 | 9.708 | 6.241 | 4.405 |
| Intangível | 137 | 97 | 56 | 65 | 26 |
| Ativo Não Circulante | 1.143.183 | 1.169.379 | 1.386.197 | 998.937 | 1.141.186 |
| Total do Ativo | 3.978.500 | 4.050.518 | 4.076.396 | 4.256.776 | 4.401.998 |
| Passivo e Patrimônio Líquido | 31/12/2021 | 31/03/2022 | 30/06/2022 | 30/09/2022 | 31/12/2022 |
| Fornecedores | 34.957 | 46.318 | 39.114 | 56.027 | 83.837 |
| Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis | 578.377 | 602.583 | 700.665 | 532.847 | 762.857 |
| Contas a pagar por Aquisição Sociedade Controladas | 101.724 | 83.241 | 49.239 | 12.785 | 125 |
| Empréstimos e Financiamentos | 99.195 | 67.512 | 120.976 | 112.386 | 86.353 |
| Impostos e Contribuições a Recolher | - | - | - | - | - |
| Adiantamentos de Clientes | 671.364 | 701.602 | 150.625 | 304.570 | 323.791 |
| Dividendos Propostos | - | - | - | - | 31.000 |
| Provisões | 40.602 | 41.467 | 29.770 | 33.494 | 37.820 |
| Partes Relacionadas | 10.388 | 7.269 | 10.566 | 14.807 | 14.703 |
| Demais Contas a Pagar | 117.806 | 137.618 | 128.423 | 127.398 | 127.652 |
| Passivo Circulante | 1.654.413 | 1.687.610 | 1.229.378 | 1.194.314 | 1.468.138 |
| Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis | 568.721 | 542.702 | 472.372 | 809.134 | 536.133 |
| Contas a pagar por Aquisição Sociedade Controladas | 50.000 | 50.000 | 50.000 | 50.000 | - |
| Provisões | 99.313 | 93.856 | 90.855 | 86.575 | 80.430 |
| Empréstimos e Financiamentos | 201.904 | 293.098 | 241.064 | 224.239 | 527.148 |
| Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 10.833 | 10.902 | 13.384 | 12.244 | 9.339 |
| Adiantamentos de Clientes LP | - | - | 542.101 | 412.391 | 312.596 |
| Demais Contas a Pagar | - | - | 10.109 | 9.532 | 36.002 |

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021 (Em milhares de reais - R\$)

| Ativos | Nota | Controladora | | Consolidado | | Passivos e patrimônio líquido | Nota | Controladora | | Consolidado | |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|---|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | | | 2022 | 2021 | | |
| Ativos Circulantes | | | | | | Circulantes | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 1.693 | 13.587 | 29.698 | 39.873 | Fornecedores | | 6.904 | 3.794 | 111.750 | 60.333 |
| Títulos e valores mobiliários | 5 | 356.271 | 296.951 | 940.353 | 899.261 | Contas a pagar por aquisição de imóveis | 11 | - | - | 829.768 | 629.068 |
| Caixa restrito | - | - | 2.442 | - | 2.444 | Contas a pagar por aquisição sociedade controladas | 10 | 125 | - | 125 | 101.724 |
| Contas a receber | 6.a | 17.183 | 1.303 | 936.301 | 1.105.214 | Empréstimos e financiamentos | 12.a | 7.772 | 70.131 | 132.711 | 106.019 |
| Imóveis a comercializar | 7 | 16.889 | 15.286 | 3.051.274 | 2.154.127 | Impostos e contribuições a recolher | - | - | - | - | - |
| Partes relacionadas | 24.a | - | - | - | - | Adiantamentos de clientes | 13 | 1.819 | 2.500 | 666.905 | 595.545 |
| Demais contas a receber | - | - | - | - | - | Provisão para perdas em sociedades controladas | 9 | 65.029 | 61.085 | - | - |
| Total Circulantes | | 437.305 | 376.725 | 5.100.052 | 4.343.892 | Dividendos propostos | - | 31.000 | - | 37.005 | - |
| Ativos não circulantes destinados à venda | | | | | | Provisões | 14 | 14.606 | 23.464 | 105.407 | 106.388 |
| Ativos destinados à venda | 8 | - | - | - | 181.034 | Partes relacionadas | 24.a | 13.735 | 12.525 | 18.964 | 46.372 |
| Total dos ativos destinados à venda | | - | - | - | 181.034 | Demais contas a pagar | - | 23.784 | 34.104 | 153.743 | 179.294 |
| Não circulantes | | | | | | Total Circulantes | | 164.774 | 207.603 | 2.056.378 | 1.824.743 |
| Títulos e valores mobiliários | 5 | 5.729 | - | 5.999 | - | Não circulantes | | | | | |
| Contas a receber | 6.a | - | 18.141 | 476.475 | 476.475 | Contas a pagar por aquisição de imóveis | 11 | - | - | 608.863 | 609.749 |
| Imóveis a comercializar | 7 | - | - | 716.092 | 742.471 | Contas a pagar por aquisição sociedade controladas | 10 | - | - | - | 50.000 |
| Adiantamentos para futuros investimentos | 9.b | 121.044 | 42.365 | 6.804 | 6.784 | Provisões | 14 | 23.891 | 23.420 | 111.973 | 124.700 |
| Partes relacionadas | 24.a | 541.864 | 173.673 | 106.918 | 99.599 | Empréstimos e financiamentos | 12.a | 375.535 | 43.008 | 645.789 | 207.514 |
| Demais contas a receber | - | 10.299 | 8.512 | 29.826 | 28.341 | Partes relacionadas | 24.a | - | - | - | - |
| Total não circulantes | | 678.936 | 242.691 | 1.543.505 | 1.353.670 | Imposto de renda e contribuição social diferidos | 15 | - | - | 211.173 | 218.655 |
| Investimentos | 9 | 1.357.405 | 1.472.144 | 29.731 | 29.731 | Adiantamentos de clientes | - | - | - | 481.975 | 490.700 |
| Imobilizado | - | 3.378 | 3.252 | 17.009 | 21.288 | Demais contas a pagar | - | - | - | 44.609 | 8.301 |
| Intangível | - | - | 25 | 275 | 295 | Total não Circulantes | | 399.426 | 66.428 | 1.914.322 | 1.512.829 |
| | | 2.039.719 | 1.718.112 | 1.598.072 | 1.404.984 | Total do passivo | | 564.200 | 274.031 | 3.970.700 | 3.337.572 |
| | | | | | | Patrimônio líquido | | | | | |
| | | | | | | Capital social atribuído aos acionistas da controladora | 16 | 1.657.409 | 1.657.409 | 1.657.409 | 1.657.409 |
| | | | | | | Ações restritas e em tesouraria | 16.a | (37.001) | (55.889) | (37.001) | (55.889) |
| | | | | | | Custos de transação | 16 | - | - | - | - |
| | | | | | | Plano de opção de ações | 16.b | 38.481 | 38.798 | 38.481 | 38.798 |
| | | | | | | Reservas de lucros | 16.c | 253.935 | 180.488 | 253.935 | 180.488 |
| | | | | | | Dividendos adicionais propostos | - | - | - | - | - |
| | | | | | | | | 1.912.824 | 1.820.806 | 1.912.824 | 1.820.806 |
| | | | | | | Participação dos não controladores | - | - | - | 814.600 | 771.532 |
| | | | | | | Total do patrimônio líquido | | 1.912.824 | 1.820.806 | 2.727.424 | 2.592.338 |
| | | | | | | Total dos passivos e patrimônio líquido | | 2.477.024 | 2.094.837 | 6.698.124 | 5.929.910 |

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


DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021 (Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

| | Nota | Controladora | | Consolidado | |
|--|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Operações | | | | | |
| Receita | 18 | 31.036 | 23.844 | 2.317.936 | 2.275.744 |
| Custo incorrido das vendas realizadas | 19.a | (31.873) | (26.230) | (1.795.451) | (1.643.701) |
| Lucro (Prejuízo) bruto | | (837) | (2.386) | 522.485 | 632.043 |
| Despesas operacionais | | | | | |
| Comerciais | 19.b | (3.448) | (3.033) | (153.259) | (142.431) |
| Gerais e administrativas | 19.b | (77.775) | (79.153) | (127.461) | (121.575) |
| Remuneração da administração | 19.b | (29.640) | (24.871) | (40.492) | (34.416) |
| Provisões | 14.e | (22.796) | (16.952) | (57.789) | (60.001) |
| Outras despesas operacionais, líquidas | | (8.786) | (4.795) | (14.713) | (8.707) |
| | | (142.445) | (128.804) | (393.714) | (367.130) |
| Lucro (Prejuízo) operacional | | (143.282) | (131.190) | 128.771 | 264.913 |
| Resultado das participações societárias | | | | | |
| Equivalência patrimonial | 9.a | 219.644 | 354.438 | (3.210) | 236 |
| | | 219.644 | 354.438 | (3.210) | 236 |
| Resultado financeiro | | | | | |
| Despesas financeiras | 21 | (23.337) | (19.714) | (42.784) | (38.033) |
| Receitas financeiras | 21 | 51.359 | 28.107 | 170.270 | 102.731 |
| | | 28.022 | 8.393 | 127.486 | 64.698 |
| Lucro antes do imposto de renda e contribuição social | | 104.384 | 231.641 | 253.047 | 329.847 |
| Imposto de renda e contribuição social | | - | - | (56.540) | (42.640) |
| Imposto de renda e contribuição social - correntes | 22 | - | - | (56.540) | (42.640) |
| Imposto de renda e contribuição social - diferidos | 22 | - | - | 345 | 709 |
| Lucro líquido das operações continuadas | | 104.384 | 231.641 | 196.852 | 287.916 |
| Operações descontinuadas | | - | (429) | (1.820) | (1.695) |
| Resultado descontinuado | | - | (429) | (1.820) | (1.695) |
| Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas | | - | (429) | (1.820) | (1.695) |
| Lucro dos exercícios | | 104.384 | 231.212 | 195.032 | 286.221 |
| Lucro dos exercícios atribuível a: | | | | | |
| Acionistas | | | | 104.384 | 231.212 |
| Participação dos não controladores | | | | 90.648 | 55.009 |
| | | | | 195.032 | 286.221 |
| Lucro por ação atribuível aos acionistas da companhia durante os exercícios - R\$ | | | | | |
| Lucro básico por ação | 17.a | 0,508 | 1,123 | 0,508 | 1,123 |
| Lucro diluído por ação | 17.b | 0,495 | 1,123 | 0,495 | 1,123 |

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

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021 (Em milhares de reais - R\$)

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Lucro líquido dos exercícios | 104.384 | 231.212 | 195.032 | 286.221 |
| Outros resultados abrangentes | - | - | - | - |
| Resultado abrangente dos exercícios | 104.384 | 231.212 | 195.032 | 286.221 |
| Resultado abrangente dos exercícios atribuível a: | | | | |
| Acionistas | | | 104.384 | 231.212 |
| Participação dos não controladores | | | 90.648 | 55.009 |
| | | | 195.032 | 286.221 |

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

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021 (Em milhares de reais - R\$)

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Receita | | | | |
| Incorporação, revenda de imóveis e serviços | 35.729 | 27.533 | 2.372.245 | 2.350.295 |
| Insumos adquiridos de terceiros | | | | |
| Custo | (31.873) | (26.230) | (1.797.271) | (1.645.396) |
| Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais | (62.932) | (51.659) | (306.622) | (259.108) |
| | (94.805) | (77.889) | (2.103.893) | (1.904.504) |
| Valor (consumido) adicionado bruto | (59.076) | (50.356) | 268.352 | 445.791 |
| Retenções | | | | |
| Depreciações e amortizações | (3.981) | (3.635) | (9.121) | (8.345) |
| | (3.981) | (3.635) | (9.121) | (8.345) |
| Valor (consumido) adicionado produzido pela Companhia | (63.057) | (53.991) | 259.231 | 437.446 |
| Valor adicionado recebido em transferência | | | | |
| Resultado de equivalência patrimonial | 219.644 | 354.438 | (3.210) | 236 |
| Provisão para perdas em controladas | - | - | - | - |
| Receitas financeiras - Inclui variações monetárias | 51.359 | 28.107 | 170.270 | 102.731 |
| | 271.003 | 382.545 | 167.060 | 102.967 |
| Valor adicionado total a distribuir | 207.946 | 328.554 | 426.291 | 540.413 |
| Distribuição do valor adicionado | | | | |
| Pessoal | | | | |
| Salários | (65.867) | (61.111) | (68.287) | (82.992) |
| Benefícios | (5.956) | (6.243) | (5.975) | (8.688) |
| FGTS | (2.929) | (3.198) | (2.929) | (4.228) |
| Impostos, taxas e contribuições | (4.693) | (6.310) | (110.504) | (119.100) |
| Remuneração de capitais de terceiros | | | | |
| Juros | (19.451) | (12.438) | (24.272) | (16.422) |
| Aluguéis | (780) | (766) | (780) | (1.150) |
| Outras | (3.886) | (7.276) | (18.512) | (21.611) |
| Remuneração de capitais de próprios | | | | |
| Dividendos | (31.000) | (54.913) | (31.000) | (54.913) |
| Lucros retidos dos exercícios | (73.384) | (176.299) | (73.384) | (176.299) |
| Participação dos não controladores | - | - | (90.648) | (55.009) |
| | (207.946) | (328.554) | (426.291) | (540.413) |

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

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021 (Em milhares de reais - R\$)

| | Nota | Atribuível aos acionistas da controladora | | | | | | | | | | |
|---|------|---|----------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------|------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| | | Ações restritas e em tesouraria | | | | Reservas de lucros | | | Dividendos adicionais propostos | | Participação dos não controladores | Total do patrimônio líquido |
| | | Capital social | Ações restritas concedidas | Ações em tesouraria | Plano de opção de ações | Legal | Retenção de lucros | Lucros acumulados | Total | | | |
| Saldos em 31 de dezembro de 2020 | | 1.657.409 | (287) | (31.235) | - | 6.694 | - | - | 113.377 | 1.745.958 | 735.459 | 2.481.417 |
| Ações em tesouraria: | | | | | | | | | | | | |
| Concessão de ações - desbloqueio ILP | 16.b | - | (268) | 268 | 18.372 | - | - | - | - | 18.372 | - | 18.372 |
| Reclassificação plano ILP | 16.b | - | - | - | 20.426 | - | - | - | - | 20.426 | - | 20.426 |
| Aquisições de ações em tesouraria | 16.a | - | - | (24.367) | - | - | - | - | - | (24.367) | - | (24.367) |
| Cancelamento de ações restritas | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Operações com não controladores: | | | | | | | | | | | | |
| Ajuste de avaliação patrimonial | | - | - | - | - | - | - | (2.419) | - | (2.419) | - | (2.419) |
| Aumento de capital | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (18.936) | (18.936) |
| Destinação de lucros: | | | | | | | | | | | | |
| Lucro líquido do período | 16.d | - | - | - | - | - | - | 231.212 | - | 231.212 | 55.009 | 286.221 |
| Absorção da reserva legal | 16.c | - | - | - | - | 11.561 | - | (11.561) | - | - | - | - |
| Antecipação de dividendos | 16.d | - | - | - | - | - | - | (54.913) | - | (54.913) | - | (54.913) |
| Dividendos mínimos estatutários | 16.d | - | - | - | - | - | - | (86) | - | (86) | - | (86) |
| Dividendos adicionais propostos | 16.d | - | - | - | - | - | - | - | (113.377) | (113.377) | - | (113.377) |
| Reversão da reserva de lucros | | - | - | - | - | - | 162.233 | (162.233) | - | - | - | - |
| Saldos em 31 de dezembro de 2021 | | 1.657.409 | (555) | (55.334) | 38.798 | 18.255 | 162.233 | - | - | 1.820.806 | 771.532 | 2.592.338 |
| Ações em tesouraria: | | | | | | | | | | | | |
| Concessão de ações - desbloqueio ILP | 16.b | - | - | 18.888 | (21.744) | - | - | - | - | (2.856) | - | (2.856) |
| Concessão de ações - stock option | 19.b | - | - | - | 21.427 | - | - | - | - | 21.427 | - | 21.427 |
| Oferta pública de ações de sociedade controlada: | | | | | | | | | | | | |
| Ajuste de avaliação patrimonial | | - | - | - | - | - | - | 63 | - | 63 | - | 63 |
| Operações com não controladores: | | | | | | | | | | | | |
| Redução de capital | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (47.580) | (47.580) |
| Destinação de lucros: | | | | | | | | | | | | |
| Lucro líquido do período | 16.d | - | - | - | - | - | - | 104.384 | - | 104.384 | 90.648 | 195.032 |
| Absorção da reserva legal | 16.c | - | - | - | - | 5.219 | - | (5.219) | - | - | - | - |
| Dividendos intercalares | 16.d | - | - | - | - | - | - | (31.000) | - | (31.000) | - | (31.000) |
| Reversão da reserva de lucros | | - | - | - | - | - | 68.228 | (68.228) | - | - | - | - |
| Saldos em 31 de dezembro de 2022 | | 1.657.409 | (555) | (36.446) | 38.481 | 23.474 | 230.461 | - | - | 1.912.824 | 814.600 | 2.727.424 |

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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021 (Em milhares de reais - R\$)

| | Controladora | | Consolidado | | Controladora | | Consolidado | |
|--|------------------|------------------|------------------|-----------------|--------------|------|-------------|------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Fluxo de caixa das atividades operacionais: | | | | | | | | |
| Lucros antes do imposto de renda e da contribuição social | 104.384 | 231.641 | 253.047 | 329.847 | | | | |
| Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais: | | | | | | | | |
| Equivalência patrimonial | (219.644) | (354.438) | 3.210 | (236) | | | | |
| Depreciações e amortizações | 3.981 | 3.635 | 9.121 | 8.345 | | | | |
| Provisões | (8.387) | (40.178) | (13.708) | (36.811) | | | | |
| Juros provisionados | 18.999 | 12.648 | 58.586 | 21.465 | | | | |
| Juros apropriados em aplicações financeiras | (31.320) | (15.977) | (98.195) | (51.549) | | | | |
| Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes: | | | | | | | | |
| Contas a receber | 2.261 | 11.305 | (32.478) | (280.659) | | | | |
| Imóveis a comercializar | (1.604) | (1.878) | (807.468) | (791.105) | | | | |
| Demais contas a receber | 100 | (31.070) | (938) | (21.495) | | | | |
| Fornecedores | 3.110 | (1.382) | 51.417 | 19.386 | | | | |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | - | - | 199.814 | 300.093 | | | | |
| Contas a pagar por aquisição sociedade controlada | 125 | - | (151.599) | 151.724 | | | | |
| Adiantamentos de clientes | (681) | (47.333) | 180.369 | 276.055 | | | | |
| Demais passivos | 15.114 | 2.521 | 38.252 | 64.524 | | | | |
| Variações no patrimônio não afetam caixa: | | | | | | | | |
| Concessões de ações - ILP | (2.856) | 38.798 | (2.856) | 38.798 | | | | |
| Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações | (116.418) | (191.708) | (313.427) | 28.382 | | | | |
| Juros pagos | (17.379) | (12.337) | (49.976) | (18.359) | | | | |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | - | - | (56.947) | (49.698) | | | | |
| Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais | (133.797) | (204.045) | (420.349) | (39.675) | | | | |
| Fluxo de caixa operacional das atividades não operacionais: | | | | | | | | |
| Resultado de investimentos descontinuados | - | (429) | (1.820) | (1,695) | | | | |
| Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais | - | (429) | (1.820) | (1,695) | | | | |
| Fluxo de caixa das atividades de investimento: | | | | | | | | |
| Títulos e valores mobiliários | (33.729) | (214.877) | 51.104 | 74.870 | | | | |


NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(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 condomínio de lotes urbanos.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado por sociedades controladas e coligadas da Companhia, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma isolada (controlada integral) ou em conjunto com outros parceiros. As sociedades controladas pertencentes ao segmento São Paulo compartilham a estrutura e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e as atividades do segmento sul estão centralizadas na sociedade controlada Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. (Melnick), a qual também possui suas ações comercializadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo - Brasil Bolsa Balcão - B3 - sob a sigla MELK3 e possui estrutura administrativa e de governança independente, que compartilha sua estrutura e os custos corporativos, gerenciais e operacionais com suas controladas.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

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

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

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

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

a) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão. Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 2.16 (a). As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na nota explicativa nº 10 e o fundo exclusivo de aplicações financeiras para a Companhia, também consolidado, na nota explicativa nº 5.

b) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da Companhia, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), conforme e especificamente o Pronunciamento Técnico - CPC 26 (RI) - Apresentação das Demonstrações financeiras, identificadas como controladora e consideram, igualmente, a aplicação do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15 - CPC 47), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

No caso da Companhia, essas práticas diferem das IFRS - *International Financial Reporting Standards*, como emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à capitalização de juros incorridos pela controladora, em relação aos recursos aplicados em investimentos em sociedades controladas, para que estas possam efetuar a construção dos empreendimentos. Para fins de IFRS - IASB aplicáveis às demonstrações financeiras separadas, a capitalização de juros somente é permitida para ativos qualificáveis, não sendo caracterizado como ativo qualificável os investimentos mantidos nas sociedades controladas, apresentados nas demonstrações financeiras separadas. Para fins das práticas contábeis adotadas no Brasil, o patrimônio líquido das demonstrações financeiras individuais não pode apresentar divergência em relação ao patrimônio líquido dos controladores constante nas demonstrações financeiras consolidadas, motivo pelo qual a capitalização dos juros incorridos pela controladora, cujos recursos foram aplicados nos empreendimentos de suas controladas, é também refletida nas demonstrações financeiras individuais.

c) Continuidade operacional

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

2.2. Consolidação
2.2.1. Demonstrações financeiras consolidadas

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

a) Controladas

A Companhia consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quando está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida (Nota 10). Adicionalmente, a Companhia e determinada sociedade controlada mantém Fundos exclusivos para aplicações financeiras do Grupo (Nota 5), os quais também são consolidados. Transações entre a Companhia e as controladas e entre estas, bem como os saldos e ganhos não realizados nessas transações, são eliminados. As práticas contábeis das controladas são alteradas e suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados, com as práticas adotadas pela Companhia.

b) Empresas não controladas

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

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

c) Transações e participações não controladoras

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

2.2.2. Demonstrações financeiras individuais

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

2.3. Apresentação de informações por segmento

A Companhia elabora relatórios em que suas atividades de negócio são apresentadas de vários modos, os quais são utilizados pela Diretoria Executiva e pelo Conselho de Administração para avaliação do desempenho da Companhia e tomada de decisões. A Companhia reporta a informação por segmento operacional levando em consideração a área geográfica de atuação, as quais possuem gestor responsável por reportar diretamente ao principal gestor das operações e com este mantém contato regular para discutir sobre as atividades operacionais, os resultados financeiros, as previsões e os planos para o segmento.

2.4. Moeda funcional

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

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.6. Ativos financeiros
2.6.1. Classificação

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

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

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

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

2.6.2. Reconhecimento e mensuração

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

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

2.6.3. "Impairment" de ativos financeiros

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

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

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

2.7. Contas a receber

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

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

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

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

2.8. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

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

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

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

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

2.10. Empréstimos e financiamentos

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

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

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

2.11. Provisões

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

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

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

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

2.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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

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

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

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

2.13. Benefícios a empregados
a) Remuneração com base em ações

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

b) Participação nos resultados

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

2.14. Capital social

Representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido.

2.15. Ações em tesouraria

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

2.16. Reconhecimento da receita

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

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15 - CPC 47) para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, o qual assevera que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC, em contratos nos quais se enquadram os principais contratos de venda do Grupo. Nesse sentido, em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil - IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, esclarecendo o entendimento da CVM constante no referido Ofício Circular. A partir das referidas orientações, o reconhecimento de receita vem sendo realizado de forma consistente, na elaboração das demonstrações financeiras anuais e intermediárias da Companhia em exercícios subsequentes, utilizando os procedimentos descritos a seguir:


NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

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

a) Receita de venda de incorporação imobiliária

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

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

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

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

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

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

b) Receita de venda de loteamento imobiliário

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

c) Receita de serviços

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

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

d) Receita financeira

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

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

2.17. Distribuição de dividendos

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

2.18. Reservas de lucros

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

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

2.19. Resultado básico e diluído por ação

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

2.20. Demonstração do valor adicionado ("DVA")

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

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

2.21. Instrumentos financeiros

Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos financeiros:

| Ativo/Passivo financeiro | Classificação pelo CPC 48 |
|--|-----------------------------------|
| Títulos e valores mobiliários | Custo amortizado |
| Títulos e valores mobiliários | Valor justo por meio do resultado |
| Contas a receber (venda de imóveis) | Custo amortizado |
| Contas a receber (partes relacionadas) | Custo amortizado |
| Demais contas a receber | Custo amortizado |
| Fornecedores | Custo amortizado |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos | Custo amortizado |
| Contas a pagar (partes relacionadas) | Custo amortizado |
| Empréstimos e financiamentos | Custo amortizado |

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

Alterações ao IAS 1: Classificação de passivos como circulante ou não circulante

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

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. A Companhia não identificou impactos relevantes em suas demonstrações financeiras.

Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis

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

As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e se aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período. Adoção antecipada é permitida, se divulgada, porém não foi adotada pela Companhia e suas controladas. A Companhia não identificou impactos relevantes em suas demonstrações financeiras.

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

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

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

Alteração ao IAS 12: Tributos sobre o Lucro

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

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

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

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

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

Reconhecimento de receita e "impairment" de contas a receber

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

"Impairment" de contas a receber - Provisão para distratos

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

- por ocasião do reconhecimento da receita, são provisionados aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de que possam ser objeto de distrato, afetando as rubricas de resultado "Receita" e "Custo incorrido das vendas realizadas"; e
- após o reconhecimento da receita, uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de impairment, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando a rubrica de resultado de "Despesas Operacionais".

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

Provisões

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

Redução ao valor recuperável do saldo de imóveis a comercializar

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

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

Julgamentos críticos na interpretação de legislação tributária

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

Julgamentos críticos na determinação do controle de sociedades investidas

A Companhia detém participação societária relevante em elevado número de sociedades, como apresentado na Nota 9, em algumas das quais possui acordo de acionistas que estabelece os termos significativos relacionados com a gestão dos negócios dessas sociedades. Nessas circunstâncias, a avaliação de poder sobre a investida, bem como a capacidade de utilizar esse poder para afetar o valor de seus retornos sobre a investida, requer julgamentos significativos.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

| | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Caixa e contas correntes | 1.689 | 9.238 | 24.910 | 35.462 |
| Aplicações financeiras (i) | 4 | 4.349 | 4.788 | 4.411 |
| | 1.693 | 13.587 | 29.698 | 39.873 |

(i) Referem-se à aplicação automática de contas correntes.

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

As aplicações financeiras são compostas da seguinte forma:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Certificados de Depósito Bancário - CDB (i) | 236.064 | 282.219 | 350.711 | 428.117 |
| Fundos de investimento - (ii) | 120.207 | - | 574.012 | - |
| Títulos do Tesouro Nacional | - | - | 15.631 | 471.144 |
| Fundos exclusivos | - | 14.732 | - | - |
| Outros Títulos e Valores Mobiliários (iii) | 5.729 | - | 5.999 | - |
| | 362.000 | 296.951 | 946.352 | 899.261 |
| Circulante | 356.271 | 296.951 | 940.354 | 899.261 |
| Não circulante | 5.729 | - | 5.999 | - |

(i) Referem-se a CDB emitidos por bancos de primeira linha. Em 31 de dezembro de 2022, referidos CDB eram remunerados à taxa média de 100,8% da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (2021: 99,7% do CDI). As referidas aplicações financeiras estão disponíveis para resgate a qualquer momento, sem prejuízo aos rendimentos auferidos.

(ii) Referem-se a recursos investidos no Fundo Itaú High Grade RF Crédito Privado FICFI, administrado pelo Banco Itaú, com liquidez diária e carteira composta principalmente por títulos privados de baixo risco de crédito, cuja remuneração média do ano findo em 31 de dezembro de 2022 foi de 108,76% da variação do CDI (2021: 117,34% do CDI) e recursos investidos no Fundo Itaú Zeragem, administrado pelo Banco Itaú, com liquidez diária e carteira composta principalmente por letras financeiras de baixo risco de crédito, cuja remuneração média do ano findo em 31 de dezembro de 2022 foi de 101,02% da variação do CDI.

(iii) Referem-se a investimentos em Cédulas de Crédito Bancário CCB e Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI adquiridos como parte da estratégia de diversificação de investimentos e alocação de caixa da Companhia. Estes títulos são atualmente corrigidos monetariamente pela variação de índices de inflação (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA ou Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado - INCC-M), acrescido de juros remuneratórios que variam de 9,50% a.a. a 11,68% a.a. e tem vencimento entre dezembro de 2023 e novembro de 2031.

As aplicações financeiras em CDBs estão classificadas como ativos financeiros ao custo amortizado e as demais aplicações a valor de mercado, sendo as variações dos valores justos registradas no resultado do exercício na rubrica "Receitas financeiras" (nota explicativa nº 21).

6. CONTAS A RECEBER
a) Contas a receber

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------|---------------|------------------|------------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Em repasse bancário | - | - | 62.012 | 168.923 |
| Financiamento próprio | - | - | 163.557 | 141.257 |
| Provisão para distratos | - | - | (27.862) | (38.054) |
| Empreendimentos concluídos | - | - | 197.707 | 272.126 |
| Receita apropriada | - | - | 5.699.863 | 4.698.201 |
| Parcelas recebidas | - | - | (4.738.695) | (3.957.890) |
| Reclassificação para adiantamentos de clientes (Nota 13) | - | - | 479.597 | 619.282 |
| Contas a receber pela venda de imóveis | - | - | 1.440.765 | 1.359.593 |
| Provisão para distratos | - | - | (22.560) | (24.437) |
| Ajuste a valor presente | - | - | (36.671) | (21.891) |
| Empreendimentos em construção | - | - | 1.381.535 | 1.313.265 |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9 | - | - | (73.441) | (47.257) |
| Contas a receber pela venda de imóveis | - | - | 1.505.801 | 1.538.134 |
| Venda de terreno | - | - | 33.576 | 25.256 |
| Outras contas a receber | 17.183 | 19.444 | 74.791 | 18.299 |
| Contas a receber apropriadas | 17.183 | 19.444 | 1.614.169 | 1.581.689 |
| Circulante | 17.183 | 1.303 | 936.302 | 1.105.214 |
| Não circulante | - | 18.141 | 677.866 | 476.475 |

As contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, estão deduzidos o ajuste a valor presente, à taxa de 5,95% (5,15% em 31 de dezembro de 2021).

O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido nas demonstrações financeiras, uma vez que o seu registro é limitado à parcela da receita reconhecida contabilmente (conforme critérios descritos na nota explicativa nº 2), líquida das parcelas já recebidas.

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Vencidas | 1.511 | 1.303 | 197.165 | 172.814 |
| Avencer: | | | | |
| 2022 | - | - | - | 1.451.512 |
| 2023 | 16.093 | 18.141 | 899.822 | 336.463 |
| 2024 | - | - | 1.024.585 | 658.059 |
| 2025 | - | - | 657.184 | 226.342 |
| 2026 | - | - | 49.319 | - |
| 2026 em diante | - | - | 145.993 | - |
| | 17.604 | 19.444 | 2.974.068 | 2.845.190 |
| Contas a receber apropriado | 17.604 | 19.444 | 1.186.738 | 1.050.491 |
| Contas a receber a apropriar | - | - | 1.787.330 | 1.794.699 |


NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

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

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

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

| | Consolidado | |
|------------------------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 |
| Vencidas: | | |
| Até três meses | 9.448 | 60.365 |
| De três a seis meses | 2.959 | 4.529 |
| Acima de seis meses | 56.832 | 54.232 |
| Imóveis concluídos | 69.239 | 119.126 |
| Vencidas: | | |
| Até três meses | 105.505 | 29.565 |
| De três a seis meses | 11.114 | 13.829 |
| Acima de seis meses | 11.307 | 10.294 |
| Imóveis em construção | 127.926 | 53.688 |
| | 197.165 | 172.814 |

b) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

7. 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 | |
|--|---------------|---------------|------------------|------------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Adiantamento para aquisição de terrenos | 1.848 | 2.057 | 4.863 | 7.689 |
| Adiantamento para fornecedores | 140 | - | 18.226 | 16.950 |
| Terrenos (i) | 9.774 | 13.229 | 2.029.810 | 1.249.418 |
| Imóveis em construção | - | - | 1.341.135 | 1.275.972 |
| Imóveis concluídos | - | - | 368.324 | 360.160 |
| Imóveis para revenda | 5.127 | - | 56.917 | 31.588 |
| Provisão para ajuste de valor de mercado | - | - | (51.909) | (45.179) |
| | 16.889 | 15.286 | 3.767.365 | 2.896.598 |
| Ativo circulante | 16.889 | 15.286 | 3.051.274 | 2.154.127 |
| Realizável a longo prazo | - | - | 716.092 | 742.471 |

(i) A Companhia efetuou a compra de títulos de clube a ser construído por outra incorporadora, em terreno de sua propriedade, que será denominado São Paulo Surf Club, exclusivo para membros que contempla piscina para a prática de surf, restaurante, spa, quadras de tênis cobertas e quadras de beach tênis. A Companhia desenvolverá, de forma faseada, empreendimento residencial de alto padrão em terreno de propriedade da Companhia, adjacente ao local onde será construído o Clube, sendo totalmente independente e distinto deste, cada qual com seu processo de aprovação e incorporação.

Os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$ 121.957 (nota explicativa nº 14.d e 14.e) (R\$ 112.558 em 31 de dezembro de 2021). Estes valores somente estarão disponíveis para venda após a efetiva realização do cancelamento da venda (efetivação do distrato).

Imóveis a comercializar dados em garantia estão mencionados na nota explicativa nº 12.

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 | |
|--|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 |
| Saldo nos estoques no início do período | 110.109 | 113.561 |
| Encargos financeiros incorridos no período | 38.081 | 23.387 |
| Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas | (45.568) | (26.839) |
| Saldo nos estoques no fim do período | 102.621 | 110.109 |

b) Principais informações das participações societárias em sociedades controladas

| Empresas | Participação - % | | Patrimônio líquido | | Lucro líquido | | Investimento | |
|--|------------------|-------|--------------------|------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 85.582 | 82.698 | 4.962 | (1.593) | 85.582 | 82.698 |
| Medyz Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 49.313 | 37.189 | 24.624 | 24.373 | 49.313 | 37.189 |
| Even - SP 15/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 56,91 | 56,91 | 49.030 | 96.154 | 9.775 | 12.398 | 27.903 | 54.721 |
| Cygne Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 38.887 | 26.113 | 21.175 | 12.905 | 38.887 | 26.113 |
| ESP 105/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 56,67 | 56,67 | 34.076 | 42.240 | 2.456 | 2.720 | 19.311 | 23.937 |
| Luiz Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 32.050 | 80.179 | (7.779) | (2.485) | 32.050 | 80.179 |
| Esperer Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 31.936 | 31.278 | 14.658 | 14.047 | 31.936 | 31.278 |
| Baskerville Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 30.898 | 22.084 | 12.314 | 9.753 | 30.898 | 22.084 |
| ESP 88/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 29.845 | 29.922 | (77) | (155) | 29.845 | 29.922 |
| Remigio Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 29.293 | 18.669 | 16.624 | 15.691 | 29.293 | 18.669 |
| RT 025 Empreendimentos e Participações Ltda. | 100 | 100 | 26.876 | 31.696 | 22.262 | 12.948 | 26.876 | 31.696 |
| KE 01 Empreendimentos e Participações Ltda. | 100 | 100 | 26.459 | 19.560 | 5.522 | 6.358 | 26.459 | 19.560 |
| Euterpe Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 24.726 | 21.812 | 2.913 | 16.084 | 24.726 | 21.812 |
| Abeille Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 23.952 | 68.286 | 7.600 | 27.942 | 23.952 | 68.286 |
| Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 23.147 | 31.189 | (8.041) | (4.991) | 23.147 | 31.189 |
| Ambra Vidal Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 18.811 | 14.837 | 3.974 | 4.834 | 18.811 | 14.837 |
| Neibenfluss Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 50 | 50 | 17.230 | 17.275 | 14 | (54) | 8.615 | 8.637 |
| Gouda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 16.059 | 493 | (87) | 38 | 16.059 | 493 |
| Privilege Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 14.402 | 13.704 | 698 | (1.493) | 14.402 | 13.704 |
| Arabica Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 13.545 | 5.926 | 7.619 | 9.233 | 13.545 | 5.926 |
| Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 13.159 | 214 | 19.355 | (393) | 13.159 | 214 |
| Jaracatia Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 11.141 | 4.646 | 7.165 | 4.350 | 11.141 | 4.646 |
| Prestige Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 10.534 | 9.997 | 6.337 | 6.427 | 10.534 | 9.997 |
| Corbeau Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 7.294 | 22.363 | 1.453 | 7.185 | 7.294 | 22.363 |
| Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 45,8 | 45,8 | 6.037 | 5.894 | 143 | (292) | 2.765 | 2.700 |
| Icatu Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 5.942 | 1.783 | 4.158 | (102) | 5.942 | 1.783 |
| Canjerana Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 5.626 | 8.994 | 121 | 30 | 5.626 | 8.994 |
| Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 5.625 | 5.445 | (508) | 215 | 5.625 | 5.445 |
| Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 45,8 | 45,8 | 4.709 | 4.805 | (96) | 536 | 2.157 | 2.201 |
| Even - SP 108 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 4.125 | 4.061 | 64 | (4.972) | 4.125 | 4.061 |
| Even - SP 29/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 3.980 | 3.878 | 56 | 71 | 3.980 | 3.878 |
| Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 45,8 | 45,8 | 3.828 | 4.108 | (280) | (189) | 1.753 | 1.882 |
| Raimundo IV Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 3.251 | 6.606 | 1.158 | (1.523) | 3.251 | 6.606 |
| Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 3.130 | 5.863 | 62 | (160) | 3.130 | 5.863 |
| Even - SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 2.843 | 4.165 | 78 | (151) | 2.843 | 4.165 |
| Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 45,8 | 45,8 | 2.729 | 2.730 | (1) | (3) | 1.250 | 1.250 |
| Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 45,8 | 45,8 | 2.631 | 2.631 | (1) | 21 | 1.205 | 1.205 |
| Valdespino Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 2.578 | 19.769 | 8.109 | 25.724 | 2.578 | 19.769 |
| Hub de Inov. Part. Ltda. | 50 | 50 | 2.136 | 1.897 | (771) | (796) | 1.068 | 948 |
| GD-VI Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 70 | 70 | 2.118 | 2.848 | (730) | (959) | 1.483 | 1.994 |
| Circinus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 2.021 | 1.467 | 554 | (638) | 2.021 | 1.467 |
| Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 2.000 | 1.166 | 834 | 751 | 2.000 | 1.166 |
| Carricero Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 1.994 | 14.897 | 97 | 18.106 | 1.994 | 14.897 |
| Claraiba Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 1.889 | 1.276 | 1.075 | 628 | 1.889 | 1.276 |
| Extraordinaire Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 1.850 | 9.082 | 872 | 3.515 | 1.850 | 9.082 |
| Fazenda Roseira Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 45,8 | 45,8 | 1.647 | 2.072 | (426) | 430 | 754 | 949 |
| Adelfo Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100 | 100 | 1.474 | 1.472 | (1) | (1) | 1.474 | 1.472 |
| Outras investidas (Valor abaixo de 1.500 de patrimônio líquido) | | | 227.010 | 90.071 | (77.787) | 137.828 | 237.408 | 77.046 |
| Em sociedades controladas - Segmento São Paulo | | | 919.849 | 935.504 | 139.661 | 354.191 | 874.099 | 840.249 |
| Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. | 43 | 43 | 1.206.101 | 1.155.001 | 84.378 | 82.936 | 543.629 | 524.487 |
| Melnick Even Incorporações e Construções S.A. | 50 | 50 | - | 981 | - | - | - | 490 |
| Em sociedades controladas - Segmento Sul | | | 1.206.101 | 1.155.982 | 84.378 | 82.936 | 543.629 | 524.977 |
| Em sociedades controladas de segmento descontinuado | | | - | 87.299 | - | 37 | - | 81.909 |
| Provisão para perdas em sociedades controladas | | | (65.029) | (56.425) | (1.749) | (25.351) | (59.253) | (56.372) |
| Provisão para perdas em sociedades controladas de segmento descontinuado | | | - | (4.713) | - | (3.145) | - | (4.713) |
| Provisão para perdas controladas - segmentos São Paulo e Sul | | | (65.029) | (61.138) | (1.749) | (28.496) | (59.253) | (61.085) |


NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

c) Principais informações das participações societárias em sociedades não controladas

| Empresa | Participação - % | | Patrimônio líquido | | Lucro líquido | | Investimento | |
|---|------------------|------|--------------------|---------------|----------------|--------------|------------------|------------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Aliko Investimento Imobiliário Ltda. | 50 | 50 | 817 | 819 | (6) | 245 | 404 | 410 |
| Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 15 | 15 | 604 | 603 | 581 | 74 | 176 | 90 |
| Veiga Filho empreendimentos Imobiliários | 50 | 50 | 51 | 61 | (47) | (91) | (23) | 30 |
| Vicente de Paula Empreendimentos Imobiliários | 50 | 50 | 23.351 | 23.413 | 238 | 2.129 | 11.777 | 11.707 |
| Ponta da Figueira Empreendimentos | 5 | 5 | 4.064 | 7.414 | 751 | 333 | 213 | 370 |
| Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 50 | 50 | (874) | (868) | (25) | 484 | (461) | (434) |
| Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 50 | 50 | 1.552 | 1.570 | (71) | (46) | 744 | 785 |
| Residencial Ernesto Igel SPE Ltda. | 35 | 35 | 193 | (308) | (145) | (668) | 80 | (80) |
| Residencial Guarulhos SPE Ltda. | 50 | 50 | 56 | (205) | (33) | (372) | 49 | (102) |
| Sociedade Albatroz Vargem Pequena | 45 | 45 | 56 | (790) | (69) | (1) | (42) | (356) |
| Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda. | 50 | 50 | 21.548 | 21.567 | (3.169) | (1.231) | 8.856 | 10.784 |
| Joaquina Ramalho Empreendimento Imobiliário Ltda. | 20 | 20 | 9.016 | 9.028 | (894) | (1.242) | 1.635 | 1.805 |
| Sociedades não controladas | | | 60.434 | 62.304 | (2.889) | (386) | 23.408 | 25.009 |
| Total investimento | | | | | | | 1.357.405 | 1.411.059 |

d) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2022, os adiantamentos para futuro aumento de capital totalizam R\$ 121.044 (R\$ 42.365 em 31 de dezembro de 2021) na controladora e nas coligadas R\$ 6.141 (R\$ 6.784 em 31 de dezembro de 2021) no consolidado. Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro no realizável a longo prazo.

10. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE SOCIEDADE CONTROLADA

Em 05 de abril de 2021, a Companhia adquiriu a totalidade das cotas da Sociedade de Propósito Específico Diogo Moreira, objetivando dar continuidade ao desenvolvimento de empreendimento imobiliário localizado na Rua Diogo Moreira, entre as Avenidas Faria Lima e Eusébio Matoso, em Pinheiros, cidade de São Paulo.

A movimentação dos saldos pode ser resumida, como segue:

| | Consolidado | |
|---|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 |
| Saldo inicial | 151.724 | - |
| Aquisição | - | 295.000 |
| Pagamentos | (121.895) | (153.399) |
| Reclassificação para adiantamento de clientes | (50.000) | - |
| Correção | 20.296 | 10.123 |
| Saldo final | 125 | 151.724 |
| Circulante | 125 | 101.724 |
| Não circulante | - | 50.000 |

O saldo classificado no passivo circulante foi totalmente liquidado (em 2022 foram 10 parcelas), sujeitas à atualização com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC, e a parcela classificada no não circulante será liquidada mediante a entrega de unidades a serem construídas no empreendimento, sendo o início do empreendimento, a ser executado de forma faseada, previsto para ocorrer em 2023, tendo a mesma sido reclassificada, em 2022, para adiantamentos de clientes (Nota 13).

11. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

| | Consolidado | |
|--|------------------|------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Contas a pagar, sujeitas a: | | |
| Varição do INCC - permuta financeira (*) | 1.273.775 | 1.099.965 |
| Varição do INCC | 156.860 | 137.126 |
| Varição do IGPM | 7.996 | 1.726 |
| Circulante | 1.438.631 | 1.238.817 |
| Não circulante | 829.768 | 629.068 |
| | 608.863 | 609.749 |

(*) As transações de permuta financeira possuem o objetivo de aquisição de imóveis para fins de estruturação, desenvolvimento, incorporação, exploração e comercialização de empreendimento imobiliário, normalmente efetivadas pela Companhia e suas controladas com Sociedades em Conta de Participação (SCP) e Fundo de Investimento. Os acordos preveem a remuneração aos demais sócios participantes, correspondente a um percentual da receita bruta auferida com a comercialização das Unidades Autônomas dos Empreendimentos, a ser paga aos sócios participantes mediante distribuição de dividendos das SCPs e Fundo de investimento à medida em que a receita bruta seja recebida, sob regime de caixa.

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

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

A movimentação dos saldos pode ser resumida, como segue:

| | Consolidado | |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| | 2022 | 2021 |
| No início do exercício | 1.238.817 | 938.724 |
| Aquisições ocorridas | 387.664 | 305.208 |
| Atualização do principal | 129.709 | 170.828 |
| Pagamento do principal | (317.559) | (175.943) |
| No final do exercício | 1.438.631 | 1.238.817 |

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

| | Consolidado | |
|----------------|------------------|------------------|
| | 2022 | 2021 |
| 2022 | - | 629.068 |
| 2023 | 492.081 | 258.003 |
| 2024 | 537.734 | 251.819 |
| 2025 | 373.526 | 99.927 |
| 2026 | 9.161 | - |
| 2027 em diante | 26.129 | - |
| | 1.438.631 | 1.238.817 |

12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS
a) Empréstimos e financiamentos

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------|---------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Em moeda nacional: | | | | |
| Crédito Imobiliário (i) | - | - | 393.858 | 175.917 |
| Cédula de Crédito Bancário - CCB | - | - | - | 21.914 |
| Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (ii) | 383.307 | 113.139 | 384.642 | 115.702 |
| Circulante | 772 | 70.131 | 132.711 | 106.019 |
| Não circulante | 375.535 | 43.008 | 645.789 | 207.514 |

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

- (i) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação de: R\$ 278.871 (Dez/21: R\$ 168.083) Taxa Referencial de Juros - TR acrescida de 6,90% a 9,10% a.a.; R\$ 1.020 (Dez/21: R\$ 0) CDI acrescido de 2,50% a.a. e R\$ 113.967 (Dez/21: R\$ 7.834) Poupança acrescida de 2,55% a.a. a 3,20% a.a.
- (ii) As operações de CRI estão sujeitas à variação de: R\$ 352.757 (emitidas em 2022) CDI acrescido de 0,90% a.a.; R\$ 30.550 (Dez/21: R\$ 113.138) CDI acrescido de 1,75% a.a. e R\$ 1.335 (Dez/21: R\$ 2.564) IPCA acrescido de 12%.

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

| | Consolidado | |
|--|-------------|---------|
| | 2022 | 2021 |
| Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos) | 1.541.026 | 715.507 |

Para as operações de CRI, foram dadas em garantia à Alienação Fiduciária sobre os Imóveis, exceto para a operação CRI Even 2022 livre de garantias.

Os saldos têm a seguinte composição por vencimento:

| | Controladora | | Consolidado | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| 2022 | - | 70.131 | - | 106.019 |
| 2023 | 7.772 | 12.956 | 132.711 | 159.450 |
| 2024 | 6.243 | 13.666 | 138.483 | 27.208 |
| 2025 em diante | 369.292 | 16.386 | 507.306 | 20.856 |
| | 383.307 | 113.139 | 778.500 | 313.533 |

Cláusulas restritivas contratuais ("covenants")

Os contratos de operações de crédito imobiliário 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.

Covenant (i): Dívida Líquida + Contas a pagar por conta aquisição de imóveis e terrenos dividido pelo patrimônio Líquido menor ou igual a 1,2 e Covenant (ii): Total dos Recebíveis (apropriados e a apropriar) + Estoques dividido por Dívida Líquida + Contas a pagar por aquisição de imóveis e terrenos + Custo e despesas a apropriar relativo a construções, maior ou igual a 1,50. As dívidas da Companhia com covenants são: i. CRI JPP - CRI série 168* no valor de R\$ 7.371 em dezembro de 2022 (R\$ 39.700 em dezembro de 2021) e ii. CRI XP - CRI série 40* no valor de R\$ 360.000 em dezembro de 2022 (sem saldo em dezembro de 2021).

Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pelas controladas, nos termos contratados.

b) Movimentação

Os empréstimos e financiamentos apresentaram a seguinte movimentação:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Saldo inicial | 113.139 | 330.421 | 313.533 | 453.239 |
| Captações | 352.066 | - | 840.549 | 235.825 |
| Encargos financeiros incorridos | 18.999 | 12.648 | 58.586 | 21.261 |
| Pagamento do principal | (83.518) | (217.594) | (384.193) | (378.636) |
| Pagamento de juros | (17.379) | (12.336) | (49.975) | (18.156) |
| Saldo final | 383.307 | 113.139 | 778.500 | 313.533 |

13. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|--------------|------------------|------------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Empreendimentos não lançados | | | | |
| Contrato de permuta não lançados | - | - | 344.522 | 122.226 |
| Contrato de permuta | - | - | 1.073.254 | 864.746 |
| Parcela apropriada | - | - | (761.029) | (542.249) |
| Permutas a apropriar | - | - | 656.747 | 444.724 |
| Empreendimentos em construção | | | | |
| Parcelas recebidas (*) (Nota 6) | - | - | 479.597 | 619.282 |
| Valores recebidos por venda de empreendimento cuja receita ainda não vem sendo apropriada | - | - | - | 11.873 |
| Valores recebidos de adiantamentos de contratos | 1.819 | 2.500 | 12.536 | 10.366 |
| Saldo final | 1.819 | 2.500 | 1.148.880 | 1.086.245 |
| Circulante | 1.819 | 2.500 | 666.905 | 595.545 |
| Não circulante | - | - | 481.975 | 490.700 |

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

14. PROVISÕES

| | Controladora | | | |
|--|-------------------------------------|--|-------------------------|---------------|
| | Participação nos resultados e bônus | Riscos trabalhistas cíveis e tributários | Provisão para distratos | Total |
| Garantias | (a) | (b) | (c) | (d) |
| Em 31 de dezembro de 2020 | 24.678 | 27.744 | 19.148 | 15.491 |
| Provisão (Reversão) constituída, líquida | (16.512) | 4.094 | 16.952 | (1.398) |
| Pagamentos realizados | (5.346) | (7.658) | (16.621) | - |
| Atualização monetária e juros | - | - | 1.120 | - |
| Reclassificações | - | (14.809) | - | (14.809) |
| Em 31 de dezembro de 2021 | 2.820 | 9.371 | 20.599 | 14.093 |
| Provisão (Reversão) constituída, líquida | 11.414 | 6.037 | 17.906 | (7.279) |
| Pagamentos realizados | (7.666) | (11.220) | (18.092) | - |
| Atualização monetária e juros | - | - | 513 | - |
| Em 31 de dezembro de 2022 | 6.568 | 4.188 | 20.926 | 6.814 |
| Circulante | | | | 14.606 |
| Não circulante | | | | 23.891 |

| | Consolidado | | | |
|--|-------------------------------------|--|-------------------------|----------------|
| | Participação nos resultados e bônus | Riscos trabalhistas cíveis e tributários | Provisão para distratos | Total |
| Garantias | (a) | (b) | (c) | (d) |
| Em 31 de dezembro de 2020 | 65.909 | 38.257 | 94.785 | 66.822 |
| Provisão (Reversão) constituída, líquida | 21.179 | 12.482 | 53.273 | (4.163) |
| Pagamentos realizados | (38.886) | (13.128) | (51.753) | - |
| Atualização monetária e juros | - | - | 1.120 | - |
| Reclassificações | - | (14.809) | - | (14.809) |
| Em 31 de dezembro de 2021 | 48.202 | 22.809 | 97.425 | 62.659 |
| Provisão (Reversão) constituída, líquida | 40.701 | 5.039 | 59.603 | (5.852) |
| Pagamentos realizados | (28.744) | (16.789) | (68.179) | - |
| Atualização monetária e juros | - | - | 513 | - |
| Em 31 de dezembro de 2022 | 60.159 | 11.052 | 89.362 | 56.807 |
| Circulante | | | | 217.380 |
| Não circulante | | | | 105.407 |
| (a) Garantias | | | | 111.973 |

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

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

(b) Participação nos resultados e bônus

O programa de participação nos resultados foi aprovado em maio de 2022 e está fundamentado em metas individuais e da Companhia.

(c) Riscos trabalhistas, cíveis e tributários

A Companhia e determinadas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável o montante de R\$ 4.402 na controladora e R\$ 10.923 (R\$ 10.613 em 31 de dezembro de 2021) no consolidado, possível de R\$ 22.043 na controladora e R\$ 29.583 (R\$ 21.040 em 31 de dezembro de 2021) no consolidado.


NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

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

Processos cíveis em que a Companhia e determinadas controladas figuram como polo passivo são relacionados principalmente a: (i) revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança; e (ii) atrasos na entrega de unidades imobiliárias. A expectativa da ocorrência de prováveis decisões desfavoráveis em parte desses processos corresponde ao montante de R\$ 13.802 na controladora e R\$ 52.985 (R\$ 65.281 em 31 de dezembro de 2021) no consolidado, a probabilidade de perdas possíveis é de R\$ 32.728 na controladora e de R\$ 110.481 (R\$ 64.669 em 31 de dezembro de 2021) no consolidado.

A rubrica de Provisão em 31 de dezembro de 2022 inclui, ainda, outras questões de desembolso provável, no montante de R\$ 2.721 na controladora e R\$ 25.454 (R\$ 21.531 em 31 de dezembro de 2021) no consolidado.

(d) Provisão para distratos

A Companhia constitui provisão para distratos, tanto para os contratos de venda cujas obras estão concluídas quanto para aquelas em andamento. A parcela correspondente à expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos em 31 de dezembro de 2022 totaliza R\$ 56.807 (R\$ 62.659 em 31 de dezembro de 2021).

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

| | Consolidado | |
|--|-----------------|-----------------|
| | 2022 | 2021 |
| Provisão para distrato nas contas a receber | (123.861) | (109.748) |
| Adição a imóveis a comercializar | 121.957 | 112.558 |
| Constituição de contas a pagar/provisão para distratos | (56.807) | (62.659) |
| Efeito líquido da provisão | (58.711) | (59.849) |

(e) Efeitos no resultado

| | Controladora | | Consolidado | |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Provisão de distrato: | | | | |
| - Na receita | - | - | 15.688 | 48.307 |
| - No custo | - | - | (10.079) | (38.248) |
| | | | 5.609 | 10.059 |
| Provisão de distrato: | | | | |
| - Na despesa (*) | - | - | (3.947) | (11.109) |
| | | | 1.662 | (1.050) |
| Contingência trabalhista e cíveis | (22.796) | (16.952) | (59.451) | (58.951) |
| | (22.796) | (16.952) | (57.789) | (60.001) |

(*) A provisão para distratos constituída no momento do reconhecimento da receita está refletida no Lucro bruto, sendo reconhecida nas despesas operacionais apenas a parcela correspondente ao IFRS 9, a qual é revertida por ocasião do efetivo distrato, impactando diretamente o Lucro bruto.

15. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia e suas controladas adotam os seguintes regimes tributários:

a) Lucro real (adotado pela controladora e determinadas sociedades controladas não relacionadas com a atividade de incorporação imobiliária)

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

b) Lucro presumido e RET (adotado, substancialmente, pelas sociedades controladas relacionadas com a atividade de incorporação imobiliária)

Estão representados pelo imposto de renda e pela contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa, cuja movimentação é como segue:

| | Consolidado | |
|---|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 |
| Em 1º de janeiro | 21.865 | 22.574 |
| Despesa (Receita) no resultado | (345) | (709) |
| Efeito venda terreno, tributado com base no lucro presumido caixa | (407) | - |
| No fim do período | 21.113 | 21.865 |

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

| | Consolidado | |
|------------------------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 |
| Nos próximos 12 (doze) meses | 6.444 | 5.586 |
| Em períodos subsequentes | 14.669 | 16.279 |
| | 21.113 | 21.865 |

16. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

O capital social está representado por 212.000.000 (duzentas e doze milhões) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas.

a) Ações restritas e em tesouraria

O "Programa de Recompra" tem como objetivo a maximização de valor para os acionistas da Companhia, tendo em vista o valor de cotação das ações da Companhia na B3, bem como utilização no âmbito de planos de opção de compra de ações da Companhia.

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

Movimentação do saldo de ações em tesouraria

| | Quantidade | Ações restritas | Ações em tesouraria | |
|------------------------------------|------------------|-----------------|---------------------|---------------|
| | | | 2022 | 2021 |
| Em 31 de dezembro de 2021 | 7.834.267 | 555 | 55.334 | 55.334 |
| Desbloqueio de <i>tranches</i> ILP | (2.485.091) | - | (18.888) | (18.888) |
| Em 31 de dezembro de 2022 | 5.349.176 | 555 | 36.446 | 36.446 |

b) Plano de opção de ações

As opções vigentes em 31 de dezembro de 2022 por competência de exercício estão demonstradas a seguir:

| Tranche | Quantidade de opções | Fair value | Valor apropriado | |
|--------------|----------------------|------------|------------------|---------------|
| | | | 2022 | 2021 |
| ILP 2022 | 1.824.794 | 8,76 | 15.985 | - |
| ILP 2023 | 1.968.596 | 8,99 | 13.771 | 3.922 |
| ILP 2024 | 2.799.406 | 7,62 | 8.725 | 12.611 |
| Total | 6.592.796 | | 38.481 | 16.533 |

Para o Plano de Opções de Compra de Ações da Companhia aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13 de fevereiro de 2007, sendo sua versão mais atual o Plano de Incentivo Atrelado a Ações aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13 de maio de 2020, cujas outorgas mais recentes ocorreram nas competências de 2019 a 2022 por meio de diversos programas, os beneficiários são administradores e empregados da Companhia, definidos como elegíveis pelo seu Conselho de Administração. De maneira geral, o incentivo está condicionado ao atingimento de metas corporativas, de área e individuais, bem como à permanência do beneficiário na Companhia quando da liberação de cada um dos lotes de ações.

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

- Remuneração de longo prazo com base nas metas 2022 corresponde atualmente a 1.824.794 opções *outstanding* com um *fair value* de R\$ 8,76 por opção (cálculo *BlackScholes*), e somente poderão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social findo em 31/12/2022.
- Remuneração de longo prazo com base nas metas 2023 corresponde atualmente a 1.968.596 opções *outstanding* com um *fair value* de R\$ 8,99 por opção (cálculo *BlackScholes*), e somente poderão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2023.
- Remuneração de longo prazo com base nas metas 2024 corresponde atualmente a 2.799.406 opções *outstanding* com um *fair value* de R\$ 7,62 por opção (cálculo *BlackScholes*), e somente poderão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2024.

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

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

O montante total do ILP está contabilizado, a valor justo, como "Plano de opção de ações" sendo que a apropriação dos valores ocorre mensalmente até a data de vencimento do plano e são reconhecidos no resultado na rubrica "Despesas Administrativas" (Nota 19 (b)).

c) Reservas de lucros**Reserva legal**

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

Retenção de lucros

A Administração da Companhia propõe que parcela do lucro líquido da Companhia, no montante de R\$ 68.228, seja destinado à reserva de retenção de lucros, a qual passa a totalizar R\$ 230.461 mil, dos quais R\$ 36.446 são destinados para cobertura das ações em tesouraria, conforme previsto no artigo 30 da Lei nº 6.404/76.

O lucro líquido da Companhia no montante de R\$ 68.228 será destinado para cobrir os seguintes dispêndios, conforme orçamento de capital a ser encaminhado para aprovação pela Assembleia Geral Ordinária a que estas demonstrações financeiras forem submetidas a aprovação:

| | |
|------------------------------------|---------------|
| Serviços de dívida | 61.000 |
| Terrenos | 7.228 |
| Total de recursos a aplicar | 68.228 |

d) Dividendos

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

O dividendo mínimo obrigatório do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 foi calculado como indicado abaixo:

| | 2022 | 2021 |
|--|----------------------------|----------------|
| | Lucro líquido do exercício | 104.384 |
| Reserva legal | (5.219) | (11.561) |
| Base de cálculo para dividendos | 99.165 | 219.651 |
| Dividendos mínimos obrigatórios 25% | 24.791 | 54.913 |

Em 21 de novembro de 2022, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intermediários, no valor de R\$ 31.000, a serem pagos em 11 de janeiro de 2023, superando o valor do dividendo mínimo obrigatório relativo ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022. No exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, foi aprovada a distribuição de dividendos intermediários de R\$ 54.999, o qual também superou o dividendo mínimo intermediário daquele exercício.

Em virtude dos valores de dividendos intermediários aprovados para pagamento, terem sido superiores ao dividendo mínimo obrigatório, não há saldo complementar de dividendos a pagar em 31 de dezembro de 2022 e 2021, além daqueles aprovados pelo Conselho de administração e pagos após o término do exercício social.

17. LUCRO POR AÇÃO**a) Básico**

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

| | 2022 | 2021 |
|---|---|--------------|
| | Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares): | 205.623 |
| Resultado do período: | | |
| Das operações continuadas | 104.384 | 231.212 |
| Resultado atribuível aos acionistas da Companhia | 104.384 | 231.212 |
| Resultado básico por ação | | |
| Das operações continuadas | 0,508 | 1,123 |
| Resultado atribuível aos acionistas da Companhia | 0,508 | 1,123 |

b) Diluído

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

| | 2022 | 2021 |
|--|---|--------------|
| | Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia | 104.384 |
| Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares) (*) | 210.972 | 205.877 |
| Preço médio de mercado da ação ordinária no ano | 5,80 | 8,94 |
| Lucro diluído por ação | 0,495 | 1,123 |

(*) As quantidades médias ponderadas de ações ordinárias foram adicionadas os valores de *stock option* Nota 16b, 6.592.796.

18. RECEITA

A reconciliação dos valores contratuais apropriados com a receita líquida é como segue:

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Receita bruta operacional: | | | | |
| Incorporação e revenda de imóveis | 1.005 | 87 | 2.290.243 | 2.212.409 |
| Prestação de serviços | 34.724 | 27.385 | 66.335 | 53.541 |
| Provisão para distratos | - | - | 15.688 | 60.352 |
| Deduções da receita bruta | (4.693) | (3.628) | (54.330) | (50.558) |
| Receita líquida operacional | 31.036 | 23.844 | 2.317.936 | 2.275.744 |

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Terrenos | - | - | (966.898) | (870.829) |
| Obra | - | - | (653.330) | (588.417) |
| Incorporação | - | - | (81.794) | (73.667) |
| Manutenção em garantia | - | - | (12.921) | (11.637) |
| Gerenciamento de obras | (31.873) | (26.230) | (28.934) | (26.059) |
| Despesa financeira incorrida (Nota 7) | - | - | (45.568) | (26.839) |
| Total de custos incorrido | (31.873) | (26.230) | (1.789.445) | (1.597.448) |
| Provisão para distratos | - | - | (6.006) | (46.253) |
| Total de custos | (31.873) | (26.230) | (1.795.451) | (1.643.701) |

b) Despesas operacionais por natureza

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Benefícios a empregados (Nota 20) | (47.818) | (48.341) | (74.492) | (70.324) |
| Benefícios a administradores (Nota 24.d) | (8.213) | (7.866) | (19.065) | (16.619) |
| Plano de incentivo de longo prazo | (21.427) | (17.004) | (21.427) | (17.004) |
| Consultoria | (17.205) | (19.113) | (30.046) | (33.135) |
| Viagens e deslocamentos | (1.135) | (801) | (2.197) | (1.321) |
| Consumos diversos | (11.617) | (10.899) | (20.726) | (17.588) |
| Despesas com vendas (i) | (3.448) | (3.033) | (108.403) | (79.964) |
| Despesas com estandes de venda | - | - | (44.427) | (61.859) |
| Outras despesas comerciais | - | - | (429) | (608) |
| | (110.863) | (107.057) | (321.212) | (298.422) |
| Despesas comerciais | (3.448) | (3.033) | (153.259) | (142.431) |
| Despesas gerais e administrativas | (77.775) | (79.153) | (127.461) | (121.575) |
| Remuneração da Administração | (29.640) | (24.871) | (40.492) | (34.416) |
| | (110.863) | (107.057) | (321.212) | (298.422) |

(i) Os valores apresentados nessa rubrica, refere-se gastos com *marketing* em geral, análise de crédito e IPTU e condomínio de unidades prontas.

20. DESPESAS DE BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

| | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Salários | (26.432) | (25.939) | (39.290) | (35.818) |
| Remuneração variável | (4.279) | (4.648) | (11.886) | (9.329) |
| Encargos | (11.451) | (11.789) | (14.016) | (15.764) |
| Treinamentos | (29) | (39) | (33) | (39) |
| Outros benefícios | (5.627) | (5.926) | (9.267) | (9.373) |
| | (47.818) | (48.341) | (74.492) | (70.323) |

21. RESULTADO FINANCEIRO

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Despesas financeiras | | | | |
| Juros | (19.451) | (12.438) | (24.272) | (16.821) |
| Juros sobre as provisões para riscos | (512) | (1.120) | (512) | (1.120) |
| Despesas bancárias, comissão e fiança | (3.374) | (6.156) | (16.318) | (18.148) |
| Outras despesas financeiras | - | - | (1.682) | (1.944) |
| | (23.337) | (19.714) | (42.784) | (38.033) |
| Receitas financeiras | | | | |
| Rendimentos de aplicações financeiras | 31.320 | 15.977 | 98.196 | 48.732 |
| Atualização monetária de contas a receber | 2.004 | 2.569 | 51.022 | 38.039 |
| Outras receitas financeiras | 27 | 355 | 1.030 | 3.526 |
| Juros recebidos | - | - | 2.014 | 3.228 |
| Receitas de mútuo | 18.008 | 9.206 | 18.008 | 9.206 |
| | 51.359 | 28.107 | 170.270 | 102.731 |
| Resultado financeiro | 28.022 | 8.392 | 127.486 | 64.698 |


NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

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

22. 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 | |
|--|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Lucro (Prejuízo) antes do IRPJ e da CSLL das operações continuadas | 104.384 | 231.641 | 253.047 | 329.847 |
| Prejuízo das operações descontinuadas | - | (429) | (1.820) | (1.695) |
| Base tributária | 104.384 | 231.212 | 251.227 | 328.152 |
| Alíquota - 34% | (35.491) | (78.612) | (85.417) | (111.572) |
| Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial) | 74.679 | 120.509 | - | - |
| | | | 73.588 | 120.589 |
| Efeito sobre provisões | (7.751) | (5.764) | (19.648) | (20.400) |
| Efeito do resultado de controladas tributadas pelo Regime Especial de Tributação - RET | - | - | 40.905 | 69.093 |
| Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (a) | (31.438) | (36.133) | (63.025) | (65.809) |
| Efeito do resultado de controladas tributadas pelo Lucro presumido | - | - | (2.598) | (33.832) |
| Total dos impostos | - | - | (56.195) | (41.931) |
| Imposto de renda e contribuição social correntes | - | - | (56.540) | (42.640) |
| Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos | - | - | 345 | 709 |
| Taxa efetiva | | | (22%) | (13%) |

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

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 estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual a Companhia poderia desistir da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes.

24. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS
a) Saldos na rubrica de partes relacionadas

| | Controladora | | | | Consolidado | | | |
|--|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | Ativo | | Passivo | | Ativo | | Passivo | |
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Fazenda Roseira Delta Emp. Imob. CPE S.A. (ii) | - | - | 2.689 | 2.689 | 3.544 | 3.534 | 1.161 | 1.133 |
| Fazenda Roseira Gamma Emp. Imob. CPE S.A. (ii) | - | - | - | - | - | - | 107 | 89 |
| Fazenda Roseira Kappa Emp. Imob. CPE S.A. (ii) | - | - | 974 | 974 | 1.640 | 1.627 | - | - |
| Fazenda Roseira Zeta Emp. Imob. CPE S.A. (ii) | - | - | 2.247 | 2.247 | 2.783 | 2.753 | 377 | 376 |
| Fazenda Roseira Beta Emp. Imob. CPE S.A. (ii) | - | - | 1.216 | 1.216 | 1.528 | 1.514 | 10 | 10 |
| Fazenda Roseira Alpha Emp. Imob. CPE S.A. (ii) | - | - | 692 | 692 | 1.270 | 1.270 | 61 | 51 |
| Fazenda Roseira Eta Emp. Imob. CPE S.A. (ii) | - | - | - | - | - | - | 115 | 97 |
| Fazenda Roseira Epsilon Emp. Imob. CPE S.A. (ii) | - | - | 3.517 | 3.517 | 4.331 | 4.309 | 1.398 | 1.387 |
| Neibenfluss Empreendimentos Ltda. (i) | - | - | - | - | - | - | 1.253 | 934 |
| W3 Engenharia (i) | - | - | 359 | 359 | - | - | 359 | 359 |
| Ophiuchus Even (i) | - | - | - | - | - | - | 1.593 | 684 |
| Colinas do Morumbi (i) | - | - | - | - | - | - | 5.686 | 2.438 |
| Quadcity Zacarias De Góes (i) | - | - | - | - | - | - | 1.331 | 1.331 |
| Catuai Empreendimentos (i) | - | - | - | - | 749 | 731 | - | - |
| Hub de Inovação (i) | - | - | - | - | - | - | 3.059 | 505 |
| Mútuo Even x Rossi (Consórcios) (ii) | 592 | 592 | - | - | 592 | 592 | - | - |
| Demais contas (i) | - | - | - | - | 686 | 1.041 | 915 | 994 |
| Entidades controladas com participação de terceiros | 592 | 592 | 11.694 | 11.694 | 17.123 | 17.371 | 17.425 | 10.388 |
| Sociedades controladas de forma integral (i) | 451.712 | 133.415 | 2.041 | 831 | - | - | - | - |
| | 452.304 | 134.007 | 13.735 | 12.525 | 17.123 | 17.371 | 17.425 | 10.388 |
| Demais partes relacionadas: | | | | | | | | |
| Melnick Participações Ltda. (iii) | 89.560 | 82.031 | - | - | 89.560 | 82.031 | - | - |
| Melnick Even Limoeiro Empreendimentos Imobiliários (iv) | - | - | - | - | - | - | - | 32.304 |
| Melnick Desenv. Imob. S.A. (Aluguéis a pagar - Direito de Uso) | - | - | - | - | - | - | 1.167 | 2.104 |
| Outras partes relacionadas | - | - | - | - | 235 | 197 | 372 | 1.576 |
| | 89.560 | 82.031 | - | - | 89.795 | 82.228 | 1.539 | 35.984 |
| | 541.864 | 216.038 | 13.735 | 12.525 | 106.918 | 99.599 | 18.964 | 46.372 |
| Circulante como partes relacionadas | - | - | 13.735 | 12.525 | - | - | 18.964 | 46.372 |
| Não circulante de partes relacionadas | 541.864 | 216.038 | - | - | 106.918 | 99.599 | - | - |

(i) Saldo na controladora: Referem-se às transações de antecipação de dividendos aos acionistas não controladores via mútuo para as SPEs, destacando os principais projetos (Mofarreg, Antônia de Queiroz, Diógenes, Arizona, Joaquim Guarani, Madre de Deus, França Pinto, Franca x Augusta, Sabiá), cuja regularização dos saldos se dará mediante redução do capital social, ainda sem previsão para sua efetivação, sobre os quais não incidem encargos financeiros.

Saldos no consolidado: Referem-se às transações de adiantamento para futuro aumento de capital e dividendos a serem distribuídos de empreendimentos parceiros e não controladores.

(ii) O saldo de mútuo mantido com as sociedades controladas com vistas ao financiamento da construção de seus empreendimentos, sobre os quais não incidem encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. Os saldos passivos se referem a retorno de excedentes de caixa das subsidiárias integrais e há transações de antecipação de dividendos aos acionistas não controladores via mútuo para as SPEs.

(iii) Acordo de Investimento firmado em 04 de março de 2008 ("Acordo de Investimento") entre a Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Even") e a parte relacionada Melnick Participações Ltda. ("MPAR"), estabelecia uma parceria de negócios entre a Even e a MPAR, com interveniência da Melnick Even Incorporações e Construções S.A. ("Melnick Even") e posteriormente a Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Melnick"), incorporadora residencial com foco no segmento de alto padrão no Rio Grande do Sul. Neste Acordo de Investimento, a Even financiava a MPAR para a aplicação nos projetos ("SPEs") desenvolvidos em sociedade ("Mútuos").

Com a Oferta Pública de Ações da Melnick (MELK3), um Acordo de Acionistas foi firmado em 03/09/2020 entre a Even e a MPAR ("Acordo de Acionistas"), extinguindo o Acordo de Investimento, e, consequentemente, deixou de existir o compromisso, pela Even, de efetuar empréstimos para a MPAR financiar sua participação nos projetos. O saldo destes Mútuos será liquidado com parte das distribuições de dividendos a serem pagas pela Melnick (MELK3) para à MPAR como sua acionista, ou seja, a MPAR deverá repassar parte do valor que receber à título de dividendos à Even, até a liquidação integral dos Mútuos. No decorrer do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a Even recebeu da MPAR R\$ 4.905 (em 31 de dezembro de 2021 R\$ 6.370). O saldo dos Mútuos está sujeito à variação de 100% da taxa do CDI, com acréscimo de juros que variam entre 2,35% a 4% ao ano. Como garantia dos Mútuos, a MPAR alienou fiduciariamente em favor da Even parte das ações que detêm na Melnick.

(iv) A sociedade controlada indiretamente Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. firmou contrato com parte relacionada, tendo recebido terreno para desenvolvimento de empreendimento residencial e comercial, sendo a construção deste último destinada ao pagamento do terreno. Face ao descasamento de caixa entre os pagamentos requeridos para a construção do empreendimento comercial a ser entregue como forma de pagamento da aquisição do terreno, e a velocidade de recebimento dos clientes do empreendimento residencial detido pela sociedade controlada indiretamente, esta recebeu recursos da parte relacionada sob a forma de empréstimo, cujo saldo foi liquidado em 2022, acrescido de encargos financeiros correspondente a variação do Índice Nacional de Construção Civil - INCC.

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

| | Ativo | Passivo |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| Em 31 de dezembro de 2021 | 99.599 | 46.372 |
| Empréstimos | 6.590 | - |
| Amortizações | (9.687) | (33.321) |
| Encargos financeiros | 10.415 | 5.913 |
| Em 31 de dezembro de 2022 | 106.917 | 18.964 |

b) Saldos na rubrica de Contas a pagar por aquisição de imóveis (permutas financeiras)

Os valores divulgados abaixo estão registrados no Consolidado na rubrica de Contas a pagar por aquisição de imóveis.

| Data da transação | Duração | Taxa de juros ou correção | Empresa | Valor da transação | 2022 | 2021 |
|---|----------------------------|---------------------------|--------------------------|--------------------|----------------|----------------|
| Desenvolvimento de empreendimento imobiliário - participação no VGV | | | | | | |
| 13/02/2017 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Pedroso Alvarenga | 58.257 | 16.036 | 51.970 |
| 28/07/2017 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Harmonia | 46.295 | - | 7.919 |
| 20/12/2017 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Jorge Americano | 10.167 | 710 | 402 |
| 01/09/2019 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Arbo Casas Verticais | 16.500 | 334 | 11.893 |
| 18/11/2019 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Neto Araújo | 18.035 | 1.964 | 8.945 |
| 04/12/2019 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Jesuino Maciel | 6.854 | 5.303 | 5.078 |
| 30/04/2020 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Saioá | 7.300 | 4.308 | 4.363 |
| 30/04/2020 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Stella Marina | 50.385 | 9.815 | 33.506 |
| 28/09/2018 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Arthur de Azevedo | 46.813 | 21.530 | 24.520 |
| 28/06/2019 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Platô | 53.000 | 47.304 | 91.806 |
| 01/04/2020 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Venâncio | 5.300 | 5.312 | 7.382 |
| 11/12/2020 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Mairinque | 18.440 | 14.919 | 18.440 |
| 23/10/2020 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Coelho de Carvalho | 2.750 | 1.341 | 1.119 |
| 23/12/2020 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Portugal | 700 | 406 | 249 |
| 06/03/2018 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | Melnick Even Aurora | 33.867 | 2.831 | 15.964 |
| 11/09/2020 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Gouda | 10.000 | 60.000 | 10.000 |
| 11/09/2020 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Diogo Moreira | 48.000 | 61.554 | 37.186 |
| 27/05/2022 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Manuel da Nobrega | 73.690 | 73.690 | - |
| 21/12/2018 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | Melnick Even Coqueiro | 29.214 | 26.423 | - |
| 10/08/2022 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | Melnick Even Octans | 62.027 | 62.027 | - |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis - Nota 11 - Contas a pagar por aquisição de imóveis - Permuta Financeira | | | | | 415.807 | 330.742 |


NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

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

c) Transações com partes relacionadas efetivadas no período

| Transação | Empresa | 2022 | 2021 |
|--|----------------------------|--------|--------|
| Aquisição de produtos (i) | Tapereba Empr. Imob. Ltda. | - | 14.000 |
| Aquisição de terreno (ii) | Ruiru Empr. Imob. Ltda. | 73.690 | - |
| Aquisição de CCB | Itabirito | 4.215 | - |
| Aquisição de CRI | Cipó | 302 | - |
| Aquisição de CRI | Dez | 228 | - |
| Aquisição de CRI | Lote 5 | 540 | - |
| Aquisição de CRI | Mozak | 716 | - |
| Contratação de materiais e prestações de serviços de mobiliários | SPE's | - | 1.021 |
| Prestações de serviços | SPE's | 5.412 | 5.298 |
| Aluguel da sede | Melnick Even e Prion | 766 | 1.034 |
| Compra de apartamento | Melnick Even Lynx | - | 1.728 |
| Compra de apartamento | Melnick Even Crux | 5.027 | - |
| Aquisição de Terreno (iii) | Melnick Even Coqueiro | 26.761 | - |

(i) Aquisição de produtos em mercaderia (incluindo a entrega e montagem) da Unicasa Indústria de Móveis S.A., sociedade com acionista em comum com a Even S.A., os quais serão instalados no empreendimento Hotel Fasano, no valor de R\$ 14.000.

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

(ii) Aquisição de terreno pela SCP Manuel da Nobrega de parte relacionada, o qual será pago com base em 25,49% da receita de vendas do empreendimento a ser lançado.

(iii) Aquisição de terreno pela SCP Nilo Peçanha de parte relacionada, o qual será pago com base em 28,00% da receita de vendas do empreendimento a ser lançado.

d) Remuneração dos Administradores

O pessoal-chave da Administração incluí os Conselheiros e Diretores. Na Assembleia Geral Ordinária, realizada em 28 de abril de 2022, foi aprovada a verba anual global dos administradores da Companhia de até R\$ 28.976 (R\$ 26.446 em 2021) incluindo bônus, para o período a findar em 31 de dezembro de 2022.

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

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Conselho de Administração | 1.367 | 1.014 | 2.507 | 2.192 |
| Diretoria | - | - | - | - |
| Salários e encargos | 6.075 | 5.723 | 10.381 | 10.320 |
| Remuneração variável | 442 | 812 | 5.779 | 4.520 |
| Demais benefícios | 329 | 317 | 398 | 380 |
| | 8.213 | 7.866 | 19.065 | 17.412 |
| Bônus dos administradores provisionado (nota explicativa nº 14 parcela dos administradores) (*) | - | - | - | - |
| ILP a apropriar (nota explicativa nº 19.b) | 21.427 | 17.004 | 21.427 | 17.004 |
| | 29.640 | 24.871 | 40.492 | 34.416 |

25. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO**a) Fatores de riscos financeiros**

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

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

| Dados consolidados - operações | Risco | Cenário | | | | | |
|--|--------------------------|---------------|----------------|-----------------|------------------|-----------------|----------------|
| | | I Alta 10% | II Alta 25% | III Alta 50% | III Queda 50% | II Queda 25% | I Queda 10% |
| Aplicações financeiras | Alta/queda do CDI | 12.093 | 30.233 | 181.400 | (60.467) | (30.233) | (12.093) |
| Empréstimo e financiamentos | Alta/queda do CDI | (4.880) | (12.200) | (24.400) | 24.400 | 12.200 | 4.880 |
| Parte relacionada ativa | Alta/queda do CDI | 237 | 594 | 3.561 | (1.187) | (594) | (237) |
| Parte relacionada passiva | Alta/queda do CDI | (42) | (105) | (211) | 211 | 105 | 42 |
| Efeitos líquidos da variação do CDI | | 7.409 | 18.522 | 160.351 | (37.044) | (18.522) | (7.409) |
| Empréstimo e financiamentos | Alta/queda da TR | - | - | - | - | - | - |
| Efeitos líquidos da variação da TR | | - | - | - | - | - | - |
| Contas a receber | Alta/queda do INCC | 13.145 | 32.862 | 65.724 | (65.724) | (32.862) | (13.145) |
| Obrigação por compra de imóveis | Alta/queda do INCC | (13.276) | (33.191) | (66.382) | 66.382 | 33.191 | 13.276 |
| Efeitos líquidos da variação do INCC | | (132) | (329) | (658) | 658 | 329 | 132 |
| Contas a receber | Alta/queda do IPCA | 1.122 | 2.805 | 5.610 | (5.610) | (2.805) | (1.122) |
| Contas a receber | Alta/queda do IGP-M | 20 | 49 | 98 | (98) | (49) | (20) |
| Obrigação por compra de imóveis | Alta/queda do IGP-M | (44) | (109) | (218) | 218 | 109 | 44 |
| Empréstimo e financiamentos | Alta/queda do IGP-M/IPCA | (2.906) | (5.241) | (10.482) | 10.482 | 5.241 | 2.906 |
| Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA | | (998) | (2.496) | (4.992) | 4.992 | 2.496 | 998 |

c) Gestão de capital

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, de acordo com as informações financeiras consolidadas, a Companhia apresenta caixa líquido positivo, não havendo alavancagem financeira, como assim sumariados:

| | 2022 | 2021 |
|---|------------------|------------------|
| Total de empréstimos e financiamentos | 778.500 | 313.533 |
| Caixa e equivalentes de caixa | (29.698) | (39.873) |
| Títulos e valores mobiliários | (946.352) | (899.261) |
| Caixa restrito | - | (2.444) |
| Caixa líquido | (197.550) | (628.045) |
| Total do patrimônio líquido | 2.727.424 | 2.592.338 |
| Total do capital próprio e de terceiros | 2.490.660 | 1.964.293 |
| Índice de alavancagem financeira - % | - | - |

d) Estimativa do valor justo

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

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

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

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

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

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

- Preços de mercado cotados ou cotações de instituições financeiras ou corretoras para instrumentos similares.

A Companhia não possui ativos financeiros mensurados pelo nível 1.

(a) Risco de mercado**(i) Risco cambial**

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

(ii) Risco do fluxo de caixa

A Companhia analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários, levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes, financiamento e "hedge" alternativos. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

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

(b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na nota explicativa nº 6(b).

(c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa do segmento São Paulo é realizada nas entidades operacionais da Companhia e agregada pela Diretoria Financeira, o qual monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis, a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou as cláusulas do empréstimo, quando aplicável, em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e o cumprimento de cláusulas contratuais. O segmento Sul, representado pela sociedade controlada Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. (MELK3) possui gestão própria de tesouraria.

O excesso de caixa mantido pelas entidades operacionais do segmento São Paulo e Sul, além do saldo exigido para administração do capital circulante da Companhia e por sua controlada MELK3, são investidos em títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões anteriormente mencionadas.

b) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o período findo em 31 de dezembro de 2022 descreve os riscos que podem gerar as variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da instrução 475/08, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada.

Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

- Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos, contratos de mútuos firmados com partes relacionadas indexados ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI).
- Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR) e CDI.
- Contas a receber e obrigações por compra de imóveis, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil (INCC), Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) e Índice de Preços ao Consumidor - IPCA.

Para análise de sensibilidade do período findo em 30 de dezembro de 2022, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 12,39%, TR a 1,63%, INCC a 9,28%, IPCA 5,78% e IGP-M a 5,45%. Os cenários considerados foram:

- Cenário I - Provável: apreciação/depreciação de 10% das variáveis de risco utilizadas para precificação.
- Cenário II - Possível: apreciação/depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação.
- Cenário III - Remoto: apreciação/depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

A Companhia apresenta a seguir o quadro de sensibilidade para os riscos considerando que os eventuais efeitos impactariam os resultados futuros tomado como base as exposições apresentadas em 31 de dezembro de 2022 e seus efeitos no patrimônio líquido são basicamente os mesmos do resultado.

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

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

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

Os saldos consolidados em 31 de dezembro de 2022 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados são assim classificados por "rating":

| | "Rating" Fitch | Saldo |
|--------------------|----------------|----------------|
| CDBs | AA+ | 359.976 |
| Letras financeiras | AA+ | 15.631 |
| | | 375.570 |

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

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 e Rio Grande do Sul.

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

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

| | SP | RS | Total |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Período findo em 31 de dezembro de 2022 | | | |
| Receita bruta operacional | 1.339.308 | 1.094.449 | 2.433.757 |
| Deduções da receita bruta | (50.939) | (64.881) | (115.820) |
| Receita líquida operacional | 1.288.369 | 1.029.568 | 2.317.937 |
| Custo incorrido das vendas realizadas | (1.000.818) | (794.632) | (1.795.450) |
| Lucro bruto | 287.551 | 234.936 | 522.487 |
| Despesas comerciais | (70.931) | (82.328) | (153.259) |
| Despesas administrativas | (113.808) | (54.146) | (167.954) |
| Provisões e outras despesas operacionais | (43.859) | (25.712) | (69.571) |
| Lucro bruto líquido de despesas comerciais | 58.953 | 72.750 | 131.703 |
| | SP | RS | Total |
| Período findo em 31 de dezembro de 2021 | | | |
| Receita bruta operacional | 1.550.563 | 837.739 | 2.388.302 |
| Deduções da receita bruta | (46.638) | (65.921) | (112.559) |
| Receita líquida operacional | 1.503.925 | 771.818 | 2.275.743 |
| Custo incorrido das vendas realizadas | (1.056.906) | (586.795) | (1.643.701) |
| Lucro bruto | 447.019 | 185.023 | 632.042 |
| Despesas comerciais | (84.438) | (57.993) | (142.431) |
| Despesas administrativas | (108.169) | (47.821) | (155.990) |
| Provisões e outras despesas operacionais | 236 | (68.707) | (68.471) |
| Lucro bruto líquido de despesas comerciais | 254.648 | 10.502 | 265.150 |


NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

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

A seguir, a conciliação do lucro antes do resultado financeiro com o lucro líquido dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021:

| | Consolidado | | | Consolidado | |
|--|----------------|----------------|--|------------------|------------------|
| | 2022 | 2021 | | 2022 | 2021 |
| Lucro bruto das operações continuadas líquido das despesas comerciais e administrativas | 131.703 | 265.150 | Segmento SP | 2.920.803 | 2.432.996 |
| Resultado financeiro, líquido | 127.484 | 64.698 | Segmento RS | 1.005.909 | 752.388 |
| Imposto de renda e contribuição social | (56.195) | (41.932) | Outros | 161.721 | 152.188 |
| Lucro das operações continuadas | 202.992 | 287.916 | Passivo total, conforme balanço patrimonial | 4.088.433 | 3.337.572 |

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

| | Consolidado | |
|--|------------------|------------------|
| | 2022 | 2021 |
| Segmento SP | 4.287.736 | 3.741.459 |
| Segmento RS | 2.301.121 | 1.951.410 |
| Outros | 233.141 | 237.041 |
| Ativo total, conforme balanço patrimonial | 6.821.998 | 5.929.910 |

27. EVENTO SUBSEQUENTE

Em 11 de janeiro de 2023 foram pagos R\$ 30.999.723,51 (trinta milhões, novecentos e noventa e nove mil, setecentos e vinte e três reais e cinquenta e um centavos) relativos a dividendos intercalares com base no lucro apurado no balanço do 3º trimestre de 2022. Os dividendos foram aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 14 de novembro de 2022.

A DIRETORIAPresidente - **Leandro Melnick**Contador - **Rafael Oliveira Santos** - CRC - 1SP289162/O-8Diretor Financeiro e de Relações com Investidor - **Marcelo Dzik****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 exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Conselho Fiscal não foi instalado.

São Paulo, 28 de março de 2023.

Marcelo Dzik

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos que as Demonstrações Financeiras findo em 31 de dezembro de 2022, da Even Construtora e Incorporadora S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

São Paulo, 28 de março de 2023.

Marcelo Dzik

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O PARECER DOS AUDITORES

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório de revisão da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. relativas as Demonstrações Financeiras da Even Construtora e Incorporadora S.A., para o período findo em 31 de dezembro de 2022.

São Paulo, 28 de março de 2023.

Marcelo Dzik

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas e à Diretoria da

Even Construtora e Incorporadora S.A.**Opinião**

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Even Construtora e Incorporadora S.A. e suas controladas ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual da Even Construtora e Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Imobiliários - CVM.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Even Construtora e Incorporadora S.A. e suas Controladas em 31 de dezembro de 2022, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Imobiliários - CVM.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase**Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil**

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 sobre a aplicação da norma brasileira NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento de receitas

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme descrito na nota explicativa nº 2.16 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras e medição da evolução destas por meio dos custos incorridos, para determinação do custo orçado e assim percentual de evolução da obra (POC). Consequentemente, o assunto foi foco de nossa auditoria devido ao risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado utilizarem pressupostos subjetivos que podem ou não se concretizar, bem como pela relevância dos valores envolvidos.

Destá forma, identificamos o processo e as atividades de controles desenhados e implementados pela Companhia e efetuamos procedimentos de auditoria, que incluem: (i) obtenção de estimativas do custo orçado aprovadas pelo Departamento de Engenharia e pelo Comitê estabelecido pela Companhia com tal propósito; (ii) projeções analíticas de custos orçados para os empreendimentos em construção no exercício, com base em informações históricas de custos efetivamente incorridos oriundos de empreendimentos já finalizados; (iii) testes, em base amostral, da documentação existente, com o objetivo de avaliar a razoabilidade e integridade das estimativas dos custos orçados aprovadas para os empreendimentos; (iv) testes, em base amostral, dos contratos e demais documentações existentes e do valor geral de vendas ("VG"), contido no mapa de apropriação, base para a receita contabilizada no exercício; (v) revisões analíticas sobre as estimativas de custos incorridos e a incorrer; (vi) testes, em base amostral, da documentação suporte do custo incorrido; (vii) recálculo da receita com base no percentual de evolução das obras (POC); e (viii) avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras.

No decorrer da nossa auditoria, identificamos deficiências de controles internos relacionadas ao ambiente de tecnologia e aos processos de reconhecimento de receita, que nos levaram a ampliar a extensão de nossos procedimentos substantivos planejados para obtermos evidências de auditoria suficientes e adequadas. Como resultado de nossos procedimentos de auditoria, ajustes que afetariam o reconhecimento da receita foram identificados e comunicados a administração que, como parte de sua avaliação, decidiu não registrar esses ajustes por terem sido considerados imateriais.

Com base nos procedimentos de auditoria acima descritos e nas evidências de auditoria obtidas, concluímos que os critérios de reconhecimento de receita adotados pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos**Demonstrações do valor adicionado**

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado - DVA referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão reconciliadas com as demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outro auditor independente, que emitiu relatório datado de 22 de março de 2022, sem modificações.

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

A Diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 28 de março de 2023

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

CRC nº 2 SP 011609/O-8

Roberto Torres dos Santos

Contador

CRC nº 1 SP 21963/O-7