

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	7
DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	8
Demonstração de Valor Adicionado	9

DFs Consolidadas

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	15
DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

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

Notas Explicativas	61
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	98
Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	100
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	101
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	102

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	212.000.000
Preferenciais	0
Total	212.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	5.349.176
Preferenciais	0
Total	5.349.176

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	2.488.960	2.477.024
1.01	Ativo Circulante	401.464	437.305
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	344	1.693
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	344	1.693
1.01.02	Aplicações Financeiras	329.568	356.271
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	329.568	356.271
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	329.568	356.271
1.01.03	Contas a Receber	28.109	17.183
1.01.03.01	Clientes	28.109	17.183
1.01.04	Estoques	15.555	16.889
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	27.888	45.269
1.01.08.03	Outros	27.888	45.269
1.01.08.03.02	Demais Contas a Receber	27.888	45.269
1.02	Ativo Não Circulante	2.087.496	2.039.719
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	744.827	678.936
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	5.729
1.02.01.02.02	Títulos para negociação	0	5.729
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	692.555	662.908
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	564.070	541.864
1.02.01.09.05	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	128.485	121.044
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	52.272	10.299
1.02.01.10.03	Demais Contas a Receber	52.272	10.299
1.02.02	Investimentos	1.337.175	1.357.405
1.02.02.01	Participações Societárias	1.337.175	1.357.405
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.337.175	1.357.405
1.02.03	Imobilizado	5.494	3.378
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.494	3.378

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	2.488.960	2.477.024
2.01	Passivo Circulante	136.731	164.775
2.01.02	Fornecedores	5.628	6.904
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.628	6.904
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	8.205	7.772
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	8.205	7.772
2.01.05	Outras Obrigações	33.385	70.463
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	12.913	13.735
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	12.913	13.735
2.01.05.02	Outros	20.472	56.728
2.01.05.02.04	Dividendo Adicionais Propostos	0	31.000
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	2.006	1.819
2.01.05.02.07	Contas a pagar por Aquisição sociedade controladas	0	125
2.01.05.02.08	Demais Contas a Pagar	18.466	23.784
2.01.06	Provisões	89.513	79.636
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.668	4.188
2.01.06.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	5.584	4.188
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	84	0
2.01.06.02	Outras Provisões	83.845	75.448
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	3.575	3.604
2.01.06.02.04	Provisão para Perdas em Sociedades Controladas	73.860	65.029
2.01.06.02.05	Provisão de Distrato	6.410	6.815
2.02	Passivo Não Circulante	391.071	399.425
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	373.883	375.535
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	373.883	375.535
2.02.04	Provisões	17.188	23.890
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	14.594	20.925
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	3.039
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	4.403
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	14.594	13.483
2.02.04.02	Outras Provisões	2.594	2.965
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	2.594	2.965
2.03	Patrimônio Líquido	1.961.158	1.912.824
2.03.01	Capital Social Realizado	1.657.409	1.657.409
2.03.02	Reservas de Capital	-4.913	1.480
2.03.02.04	Opções Outorgadas	32.088	38.481
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-37.001	-37.001
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	308.662	253.935

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	18.777	6.377
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-12.116	-7.026
3.03	Resultado Bruto	6.661	-649
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	43.397	10.600
3.04.01	Despesas com Vendas	-745	-792
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-14.469	-24.986
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-23.204	-18.651
3.04.02.02	Remuneração da Administração	8.735	-6.335
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	3.467	-5.077
3.04.05.01	Provisões	347	-4.329
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	3.120	-748
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	55.144	41.455
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	55.144	41.455
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	50.058	9.951
3.06	Resultado Financeiro	4.669	5.111
3.06.01	Receitas Financeiras	18.631	10.912
3.06.02	Despesas Financeiras	-13.962	-5.801
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	54.727	15.062
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	54.727	15.062
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	54.727	15.062
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,265	0,074
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,258	0,074

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	54.727	15.062
4.03	Resultado Abrangente do Período	54.727	15.062

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-52.231	-24.022
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-7.074	-20.511
6.01.01.01	Prejuízo (Lucro) antes do IR e CS	54.727	15.062
6.01.01.02	Concessões de Ações - ILP	0	4.637
6.01.01.04	Equivalência Patrimonial	-55.144	-41.455
6.01.01.05	Depreciações e Amortizações	1.036	1.003
6.01.01.07	Juros Provisionados	14.007	4.652
6.01.01.10	Provisões	-12.049	2.248
6.01.01.13	Juros Apropriados em Aplicações Financeiras	-9.651	-6.658
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-31.886	-556
6.01.02.02	Contas a Receber	-10.926	810
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	1.333	642
6.01.02.06	Demais Contas a Receber	-24.592	2.119
6.01.02.07	Fornecedores	-1.276	1.872
6.01.02.10	Adiantamento de Clientes	187	-1.964
6.01.02.12	Demais Passivos	3.388	-4.035
6.01.03	Outros	-13.271	-2.955
6.01.03.02	Juros Pagos	-13.271	-2.955
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	106.864	169.056
6.02.01	Aquisição de Bens para o Ativo Imobilizado	-3.152	-3.942
6.02.02	Aumento dos Investimentos	6.359	54.871
6.02.03	Lucros Recebidos	69.015	119.744
6.02.05	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-7.441	-18.056
6.02.06	Aplicações Financeiras	42.083	16.439
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-55.982	-149.211
6.03.02	Dividendos Pagos	-31.000	0
6.03.04	Pagto. Empréstimos, Financiamentos e Dividendos	-1.954	-35.613
6.03.05	Partes Relacionadas	-23.028	-114.182
6.03.06	Caixa Restrito	0	584
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.349	-4.177
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.693	13.587
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	344	9.410

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.657.409	1.480	23.474	230.461	0	1.912.824
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.657.409	1.480	23.474	230.461	0	1.912.824
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-6.393	0	0	0	-6.393
5.04.09	Concessão de ações - Stock Option	0	-6.393	0	0	0	-6.393
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	54.727	0	54.727
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	54.727	0	54.727
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.657.409	-4.913	23.474	285.188	0	1.961.158

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.657.409	-17.091	18.255	162.233	0	1.820.806
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.657.409	-17.091	18.255	162.233	0	1.820.806
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	4.637	0	0	0	4.637
5.04.08	Concessão de ações - desbloqueio ILP	0	4.637	0	0	0	4.637
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	15.062	0	15.062
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	15.062	0	15.062
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.657.409	-12.454	18.255	177.295	0	1.840.505

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	19.922	7.367
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	19.922	7.367
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-16.679	-19.547
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-12.116	-7.026
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.563	-12.521
7.03	Valor Adicionado Bruto	3.243	-12.180
7.04	Retenções	-1.036	-1.003
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.036	-1.003
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	2.207	-13.183
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	73.775	52.367
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	55.144	41.455
7.06.02	Receitas Financeiras	18.631	10.912
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	75.982	39.184
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	75.982	39.184
7.08.01	Pessoal	6.011	16.354
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.510	14.604
7.08.01.02	Benefícios	1.549	1.149
7.08.01.03	F.G.T.S.	952	601
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.145	1.666
7.08.02.03	Municipais	1.145	1.666
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	14.099	6.102
7.08.03.01	Juros	13.486	2.845
7.08.03.02	Aluguéis	137	302
7.08.03.03	Outras	476	2.955
7.08.03.03.01	Despesas Financeiras	476	2.955
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	54.727	15.062
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	54.727	15.062

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	6.731.478	6.698.124
1.01	Ativo Circulante	5.174.866	5.100.052
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	21.920	29.698
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	21.920	29.698
1.01.02	Aplicações Financeiras	900.091	940.353
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	900.091	940.353
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	900.091	940.353
1.01.03	Contas a Receber	1.215.161	936.301
1.01.03.01	Clientes	1.215.161	936.301
1.01.03.01.01	Contas a receber	1.215.161	936.301
1.01.04	Estoques	2.929.523	3.051.274
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	108.171	142.426
1.01.08.03	Outros	108.171	142.426
1.01.08.03.02	Demais Contas a Receber	108.171	142.426
1.02	Ativo Não Circulante	1.556.612	1.598.072
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.500.275	1.543.505
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	5.999
1.02.01.02.02	Títulos para Negociação	0	5.999
1.02.01.04	Contas a Receber	526.737	677.866
1.02.01.04.02	Contas a Receber	526.737	677.866
1.02.01.05	Estoques	784.671	716.092
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	784.671	716.092
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	114.246	113.722
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	108.270	106.918
1.02.01.09.05	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	5.976	6.804
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	74.621	29.826
1.02.01.10.03	Demais Contas a Receber	74.621	29.826
1.02.02	Investimentos	36.458	37.283
1.02.02.01	Participações Societárias	36.458	37.283
1.02.03	Imobilizado	19.671	17.009
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	19.671	17.009
1.02.04	Intangível	208	275
1.02.04.01	Intangíveis	208	275

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	6.731.478	6.698.124
2.01	Passivo Circulante	1.894.147	2.056.378
2.01.02	Fornecedores	115.360	111.750
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	115.360	111.750
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	80.888	132.711
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	80.888	132.711
2.01.05	Outras Obrigações	1.587.614	1.706.510
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	17.279	18.964
2.01.05.02	Outros	1.570.335	1.687.546
2.01.05.02.04	Dividendo Adicionais Propostos	0	37.005
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	577.241	666.905
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	876.609	829.768
2.01.05.02.07	Contas a Pagar por Aquisição Sociedade Controladas	0	125
2.01.05.02.08	Demais Contas a Pagar	116.485	153.743
2.01.06	Provisões	110.285	105.407
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	56.599	67.856
2.01.06.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	15.233	11.052
2.01.06.01.04	Provisões Cíveis	406	0
2.01.06.01.05	Provisão para Distratos	40.960	56.804
2.01.06.02	Outras Provisões	53.686	37.551
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	53.686	37.551
2.02	Passivo Não Circulante	2.044.715	1.914.322
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	732.043	645.789
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	732.043	645.789
2.02.02	Outras Obrigações	1.189.112	1.135.447
2.02.02.02	Outros	1.189.112	1.135.447
2.02.02.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	589.294	608.863
2.02.02.02.06	Adiantamento de Clientes	525.711	481.975
2.02.02.02.07	Demais Contas a Pagar	74.107	44.609
2.02.03	Tributos Diferidos	24.406	21.113
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	24.406	21.113
2.02.04	Provisões	99.154	111.973
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	91.076	89.368
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	14.514
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	10.921
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	91.076	63.933
2.02.04.02	Outras Provisões	8.078	22.605
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	8.078	22.605
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.792.616	2.727.424
2.03.01	Capital Social Realizado	1.657.409	1.657.409
2.03.02	Reservas de Capital	-4.913	1.480
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-37.001	-37.001
2.03.02.08	Plano de Opção de Ações	32.088	38.481
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	308.662	253.935
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	831.458	814.600

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	624.590	460.120
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-486.768	-344.790
3.03	Resultado Bruto	137.822	115.330
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-70.876	-85.725
3.04.01	Despesas com Vendas	-29.003	-32.313
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-31.738	-37.055
3.04.02.01	Gerais e Administrativa	-36.564	-28.017
3.04.02.02	Remuneração de Administração	4.826	-9.038
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-10.854	-14.925
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-12.105	-1.505
3.04.05.02	Provisões	1.251	-13.420
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	719	-1.432
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	66.946	29.605
3.06	Resultado Financeiro	23.809	26.593
3.06.01	Receitas Financeiras	41.123	37.085
3.06.01.01	Receitas Financeiras	41.123	37.085
3.06.02	Despesas Financeiras	-17.314	-10.492
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-17.314	-10.492
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	90.755	56.198
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-15.501	-9.527
3.08.01	Corrente	-12.346	-9.100
3.08.02	Diferido	-3.155	-427
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	75.254	46.671
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	-1.175
3.10.02	Ganhos/Perdas Líquidas sobre Ativos de Operações Descontinuadas	0	-1.175
3.10.02.01	Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas	0	-1.175
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	75.254	45.496
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	54.727	15.062
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	20.527	30.434
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,265	0,074
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,258	0,074

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	75.254	45.496
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	75.254	45.496
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	54.727	15.062
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	20.527	30.434

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-70.974	-105.270
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	71.425	66.499
6.01.01.01	Prejuízo (Lucro) antes do IR e CS	90.755	56.198
6.01.01.02	Concessões de Ações - ILP	0	4.637
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	2.103	2.276
6.01.01.05	Juros Provisionados	20.908	6.019
6.01.01.07	Provisões	-14.334	16.923
6.01.01.08	Equivalência Patrimonial	-719	1.432
6.01.01.11	Juros Apropriados em Aplicações Financeiras	-27.288	-20.986
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-108.030	-157.277
6.01.02.03	Contas a Receber	-127.731	-29.815
6.01.02.04	Imóveis a Comercializar	53.172	-123.353
6.01.02.05	Contas a pagar por aquisição sociedade controlada	0	-18.483
6.01.02.07	Demais Contas a Receber	-10.540	-4.651
6.01.02.08	Fornecedores	3.610	32.792
6.01.02.09	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	27.272	-9.543
6.01.02.10	Adiantamento de Clientes	-45.928	-5.347
6.01.02.13	Demais Passivos	-7.885	1.123
6.01.03	Outros	-34.369	-14.492
6.01.03.02	Juros Pagos	-22.161	-4.217
6.01.03.03	IR e CS Pagos	-12.208	-9.100
6.01.03.04	Resultado de investimentos descontinuados	0	-1.175
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	71.223	44.874
6.02.01	Aquisição de Bens para o Ativo Imobilizado	-4.698	-5.825
6.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	828	-3.238
6.02.03	Aplicações Financeiras	73.549	54.618
6.02.04	Aumento dos Investimentos	1.544	-681
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-8.027	43.077
6.03.01	Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	84.834	156.640
6.03.02	Pagto Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-49.150	-82.417
6.03.03	Caixa Restrito	0	421
6.03.04	Partes Relacionadas	-3.037	-1.390
6.03.05	Movimento dos Acionistas não Controladores	-3.669	0
6.03.07	Dividendos Pagos	-37.005	-30.177
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-7.778	-17.319
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	29.698	39.873
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	21.920	22.554

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.657.409	1.480	23.474	230.461	0	1.912.824	814.600	2.727.424
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.657.409	1.480	23.474	230.461	0	1.912.824	814.600	2.727.424
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-6.393	0	0	0	-6.393	-3.669	-10.062
5.04.09	Concessão de ações – Stock Option	0	-6.393	0	0	0	-6.393	0	-6.393
5.04.10	Redução de Capital	0	0	0	0	0	0	-3.669	-3.669
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	54.727	0	54.727	20.527	75.254
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	54.727	0	54.727	20.527	75.254
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.657.409	-4.913	23.474	285.188	0	1.961.158	831.458	2.792.616

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.657.409	-17.091	18.255	162.233	0	1.820.806	771.532	2.592.338
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.657.409	-17.091	18.255	162.233	0	1.820.806	771.532	2.592.338
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	4.637	0	0	0	4.637	-30.177	-25.540
5.04.08	Concessão de ações - desbloqueio ILP	0	4.637	0	0	0	4.637	0	4.637
5.04.09	Redução de capital	0	0	0	0	0	0	-30.177	-30.177
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	15.062	0	15.062	30.434	45.496
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	15.062	0	15.062	30.434	45.496
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.657.409	-12.454	18.255	177.295	0	1.840.505	771.789	2.612.294

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	639.113	468.640
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	639.113	468.640
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-537.324	-391.971
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-486.768	-345.965
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-50.556	-46.006
7.03	Valor Adicionado Bruto	101.789	76.669
7.04	Retenções	-2.103	-2.276
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.103	-2.276
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	99.686	74.393
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	41.842	35.653
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	719	-1.432
7.06.02	Receitas Financeiras	41.123	37.085
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	141.528	110.046
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	141.528	110.046
7.08.01	Pessoal	18.157	34.428
7.08.01.01	Remuneração Direta	14.329	22.749
7.08.01.02	Benefícios	2.507	2.090
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.321	9.589
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	30.024	18.723
7.08.02.03	Municipais	30.024	18.723
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	18.093	11.399
7.08.03.01	Juros	13.996	4.427
7.08.03.02	Aluguéis	780	906
7.08.03.03	Outras	3.317	6.066
7.08.03.03.01	Despesas Financeiras	3.317	6.066
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	75.254	45.496
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	54.727	15.062
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	20.527	30.434

Comentário do Desempenho

even

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

1º TRIMESTRE DE 2023

EVEN DIVULGA OS RESULTADOS DO 1T23



HOTEL + RESIDÊNCIAS

FASANO

ITAIM

Comentário do Desempenho



Muito mais
que morar

+ de
40
anos
de história

Planejamento
e solidez financeira
que geram confiança.

+ de
4,5
milhões de m²
construídos

Transformamos
o jeito de morar,
trabalhar
e conviver
das pessoas.

Entregamos produtos
concebidos para o novo
mundo em que vivemos.



Somos Pet Friendly

+ de
250
empreendimentos
entregues

+ de
45 mil
unidades

Guiados
pelos critérios

ESC

A evolução
do conceito de imóvel.

smarthome
even

Arquitetura
aliada
à engenharia
de alta
qualidade.

98%
de reaproveitamento
dos resíduos das obras.

Projetos personalizados
para os nossos clientes.

studio
exclusieven

100%
de carbono
neutralizado.

Divulgação de Resultados

Comentário de Desempenho**1º Trimestre 2023****even**
relações com
investidores

EVEN DIVULGA OS RESULTADOS DO 1T23

São Paulo, 15 de maio de 2023 - A Even Construtora e Incorporadora S.A. - EVEN (B3: EVEN3), com atuação em São Paulo e Rio Grande do Sul, com foco nos empreendimentos residenciais de médio e médio alto padrão, anuncia seus resultados do primeiro trimestre (1T23). As informações financeiras e operacionais a seguir, consolidadas, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em Reais (R\$).

TELECONFERÊNCIA 1T23

Terça-feira, 16 de maio de 2023 às
11h30 (Horário de Brasília)
10h30 (Horário de Nova Iorque)

PORTUGUÊS/INGLÊS

Link via zoom:

[Clique aqui.](#)

DESTAQUES - CONSOLIDADO 1T23

- Vendas líquidas totalizaram R\$ 544 milhões (R\$ 306 milhões % Even), crescimento de 40% em relação ao 1T22;
- VGV entregue de R\$ 823 milhões (R\$ 774 milhões % Even);
- Receita líquida de R\$ 625 milhões, crescimento de 36% em relação ao 1T22;
- Lucro líquido de R\$ 55 milhões no trimestre, com ROE anualizado de 11,2%;
- Caixa líquido sobre Patrimônio de 4%.

CONTATOS DE RI

ri@even.com.br
www.even.com.br/ri

Leandro Melnick

Diretor Presidente

Marcelo Dzik

Diretor Financeiro e de RI

Tiago Krall

Diretor de Planej. Estratégico
e Relações com Investidores

As informações, valores e dados constantes do relatório de desempenho, que não correspondem a saldos e informações contábeis constantes das Informações Trimestrais ITR, como por exemplo: Valor Geral de Vendas (VGV), Vendas Total, Vendas Even, Área Útil, Unidades, Estoques a Valor de Mercado, Lançamentos, Ano de Previsão de Entrega, margem bruta esperada na realização dos estoques, entre outros, não foram auditados pelos auditores independentes. As comparações apresentadas no relatório deste trimestre, exceto quando indicado o contrário, referem-se aos números verificados no primeiro trimestre de 2023 (1T23).

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

Sumário

Mensagem da Administração ¹	5
<i>Dados Operacionais e Financeiros Consolidado</i>	
Principais Indicadores	7
Desempenho Operacional	8
LANÇAMENTOS	8
VENDAS LÍQUIDAS	8
DISTRATOS	10
VENDAS DE ESTOQUE PRONTO	10
ESTOQUE	11
TERRENOS (LAND BANK)	12
COMPROMISSO POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS	14
ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS	15
REPASSES E RECEBIMENTO	15
Desempenho Econômico-Financeiro	16
RECEITA	16
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA	16
DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS	18
RESULTADO FINANCEIRO	18
EBITDA	19
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	20
ESTRUTURA FINANCEIRA	20
GERAÇÃO DE CAIXA / CASH BURN	21
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	21
<i>Dados Operacionais e Financeiros Even Ex-Melnick</i>	
Principais Indicadores	22
Desempenho Operacional	23
LANÇAMENTOS	23
VENDAS LÍQUIDAS	23
DISTRATOS	24
VENDAS DE ESTOQUE PRONTO	25
ESTOQUE	25
TERRENOS (LAND BANK)	26
ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS	27
REPASSES E RECEBIMENTO	29
Desempenho Econômico-Financeiro	30
RECEITA	30
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA	30
DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS	31
RESULTADO FINANCEIRO	32
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	33
ESTRUTURA FINANCEIRA	33
GERAÇÃO DE CAIXA / CASH BURN	34
Anexos	35
ANEXO 1 – Demonstração de Resultado	35
ANEXO 2 – Balanço Patrimonial	36
ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa	37
ANEXO 4 – NAV	38
ANEXO 5 – Demonstração de Resultado	39
ANEXO 6 – Balanço Patrimonial	40
ANEXO 7 – Land Bank	41
ANEXO 8 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo*	42
SOBRE A EMPRESA	43
AVISO LEGAL	43
RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES	43

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

7, 1º Trimestre 2023

Mensagem da Administração¹

É com satisfação que apresentamos os resultados do 1º trimestre (1T23).

De forma consolidada (considerando a Melnick) e no % Even, lançamos no trimestre três empreendimentos no Rio Grande do Sul, totalizando um VGV de R\$ 465 milhões (R\$ 196 milhões % Even). As vendas líquidas do trimestre totalizaram R\$ 544 milhões (R\$ 306 milhões % Even), representando VSO de lançamento de 29% e média de 11%. Das vendas líquidas do trimestre, 76% foram no segmento de médio, médio-alto, alto e luxo.

Neste trimestre, compramos um terreno no bairro Jardins em São Paulo, dentro da parceria com a RFM, que representa um VGV de R\$ 261 milhões (R\$ 65 milhões no % Even), além de quatro terrenos no Rio Grande do Sul, representando um VGV de R\$ 250 milhões (R\$ 57 milhões % Even). Nosso Banco de Terrenos está composto por 57 projetos ou fases, totalizando um VGV de R\$ 10,7 bilhões (R\$ 6,6 bilhões % Even), localizados essencialmente nos bairros nobres das cidades de São Paulo e Porto Alegre. Vale destacar que as tipologias médio, médio-alto, alto padrão e luxo representam 80% do land bank.

Nos indicadores financeiros, a **Receita Líquida do trimestre totalizou R\$ 625 milhões**, representando crescimento de 36% em relação ao 1T22. O Lucro Bruto foi de R\$ 138 milhões, 20% maior que o apresentado no mesmo período do ano anterior, com margem bruta ajustada de 24,2%.

O **Lucro Líquido do trimestre foi de R\$ 55 milhões, ROE anualizado de 11%**. Encerramos o trimestre com uma posição de caixa² de R\$ 922 milhões e um Caixa Líquido sobre o Patrimônio de 4%. Tivemos consumo de R\$ 57 milhões de Caixa Operacional³ e distribuímos R\$ 31 milhões de dividendos em janeiro de 2023, referentes ao lucro de 2022.

Em São Paulo, não houve lançamento no trimestre. As **vendas líquidas de estoque** totalizaram **R\$ 167 milhões** no % Even, representando VSO de 8%.

Encerramos o trimestre com R\$ 1,8 bilhão de VGV em estoque (% Even) em São Paulo, o que representa uma média de 22 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, 64% já estão vendidas.

Em São Paulo, nosso Banco de Terrenos está composto em 24 projetos ou fases, totalizando um VGV de R\$ 6,3 bilhões (R\$ 4,9 bilhões % Even), localizados essencialmente nos bairros nobres da cidade de São Paulo. Vale destacar que as tipologias médio, médio-alto e alto padrão e luxo representam 95% do land bank. Destacamos a parceria firmada com a marca internacional Faena, referência em *lifestyle* de alto luxo e integrante do grupo Accor, para desenvolvermos um complexo que contará com hotel, residências de luxo e centro de artes, o primeiro Faena no Brasil.

No trimestre, **entregamos três empreendimentos** em São Paulo, totalizando 467 unidades e VGV de **R\$ 733 milhões % Even**, destaque para a entrega do residencial Fasano Itaim, empreendimento emblemático para cidade de São Paulo.

Continuamos entusiasmados com o nosso 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.

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

Para 2023, seguimos com uma posição financeira sólida, estoque de alta qualidade e excelentes produtos para lançar. Continuaremos focados nas vendas, acompanhando o mercado e avançando a cada lançamento, com confiança em 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 detalhamentos 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”.

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

1º Trimestre 2023

Principais Indicadores - Consolidado

Dados Financeiros	4T22	1T23	1T22	Var. vs 4T22 (%)	Var. vs 1T22 (%)
Receita Líquida de Vendas e Serviços	495.912	624.590	460.120	25,9%	35,7%
Lucro Bruto	96.594	137.822	115.329	42,7%	19,5%
Margem Bruta Ajustada ¹	21,5%	24,2%	27,6%	2,7 p.p	-3,4 p.p
EBITDA ¹	12.280	82.560	43.723	572,3%	88,8%
Margem EBITDA ¹	2,5%	13,2%	9,5%	10,7 p.p	3,7 p.p
Lucro Líquido ⁶	150	54.727	15.062	36391,4%	263,4%
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	2,3%	12,1%	9,9%	9,7 p.p	2,2 p.p
Lucro por ação (ex-tesouraria)	0,0007	0,2648	0,0738	36391,4%	259,0%
ROE anualizado	0,0%	11,2%	3,3%	11,1 p.p	7,9 p.p
ROE (últimos 12 meses) ⁵	5,5%	7,6%	8,9%	2,1 p.p	-1,3 p.p
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	2.031.370	2.126.057	2.013.526	4,7%	5,6%
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	576.680	601.464	604.072	4,3%	-0,4%
Margem dos Resultados a Apropriar	28,4%	28,3%	30,0%	-0,1 p.p	-1,7 p.p
Dívida Líquida	(197.442)	(109.080)	(500.650)	-44,8%	-78,2%
Dívida Líquida (ex-SFH)	(623.239)	(568.657)	(848.211)	-8,8%	-33,0%
Patrimônio Líquido	2.727.424	2.792.617	2.612.296	2,4%	6,9%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	-7,2%	-3,9%	-19,2%	3,3 p.p	15,3 p.p
Ativos Totais	6.698.124	6.731.478	6.044.828	0,5%	11,4%
Cash Burn (do período) (ex-dividendo e recompra)	70.383	57.362	127.296	-18,5%	-54,9%

Lançamentos	4T22	1T23	1T22	Var. vs 4T22 (%)	Var. vs 1T22 (%)
Empreendimentos Lançados	4	3	5	-25,0%	-40,0%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%)	162.087	464.770	777.513	186,7%	-40,2%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Even)	77.766	196.288	404.511	152,4%	-51,5%
Número de Unidades Lançadas	812	452	1.200	-44,3%	-62,3%
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	124.694	33.227	146.285	-73,4%	-77,3%
Preço Médio de Lançamento ² (R\$/m²)	8.290	13.988	12.121	68,7%	15,4%
Preço Médio Unidade Lançada ² (R\$ mil/unidade)	367	1.028	806	180,3%	27,6%

Vendas Líquidas	4T22	1T23	1T22	Var. vs 4T22 (%)	Var. vs 1T22 (%)
Vendas Contratadas ³ (100%)	334.341	543.931	388.397	62,7%	40,0%
Vendas Contratadas ³ (% Even)	231.843	305.579	252.165	31,8%	21,2%
Número de Unidades Vendidas	676	856	635	26,6%	34,8%
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	88.817	59.188	104.759	-33,4%	-43,5%
Preço Médio de Venda ² (R\$/m²)	10.871	13.026	11.807	19,8%	10,3%
Preço Médio Unidade Vendida (R\$ mil/unidade)	495	635	612	28,5%	3,9%
VSO consolidada (% Even)	8,5%	11,3%	8,2%	2,9 p.p	3,1 p.p
VSO de lançamento (% Even)	55,1%	29,0%	28,0%	-26,1 p.p	1,0 p.p

Entregas	4T22	1T23	1T22	Var. vs 4T22 (%)	Var. vs 1T22 (%)
VGV Entregue ⁴ (100%)	801.971	822.818	313.714	2,6%	162,3%
VGV Entregue ⁴ (% Even)	530.842	773.931	250.508	45,8%	208,9%
Número de Empreendimentos Entregues	7	5	3	-28,6%	66,7%
Número de Unidades Entregues	1.454	860	962	-40,9%	-10,6%

Terrenos	4T22	1T23	1T22	Var. vs 4T22 (%)	Var. vs 1T22 (%)
Land Bank (100%)	10.480.232	10.659.709	9.477.889	1,7%	12,5%
Land Bank (% Even)	6.668.919	6.584.344	5.761.237	-1,3%	14,3%

¹expurgando-se apenas os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (dívida corporativa e financiamento à terrenos e produção), conforme detalhado no item específico "Ebitda".

²Valor desconsiderando os loteamentos.

³Valor 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).

⁴Valor considerando o preço de venda na época do lançamento.

⁵Desconsiderando operações descontinuadas.

⁶Lucro líquido atribuível aos acionistas.

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

1º Trimestre 2023

Desempenho Operacional - Consolidado

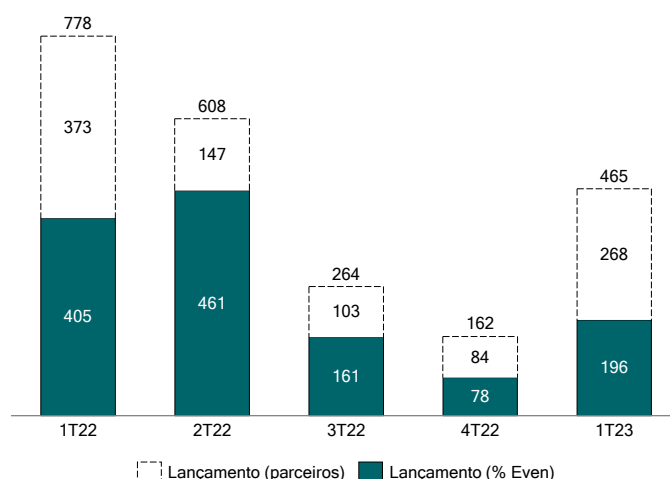
LANÇAMENTOS

No 1º trimestre de 2023, foram lançados três empreendimentos no Rio Grande do Sul, com VGV 100% de R\$ 465 milhões (R\$ 196 milhões % Even).

A tabela abaixo consolida as informações para o ano de 2023:

Empreendimento	Região	VGV 100% (R\$ mil)	VGV %Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unid.	Valor Médio da Unidade (R\$ mil)	Tipologia
1T23							
Grand Park Moinhos - Fase 2	RS	54.361	24.684	7.467	114	477	Econômico
Cidade Nilo	RS	345.443	156.855	18.205	56	6.169	Médio-Alto
Nilo Square Hotel	RS	64.965	14.749	7.555	282	230	Hotel
Total 2023		464.770	196.288	33.227	452	1.028	
Even		-	-	-	-	-	
Melnick		464.770	196.288	33.227	452	1.028	

Lançamentos
(VGV R\$ Milhões)



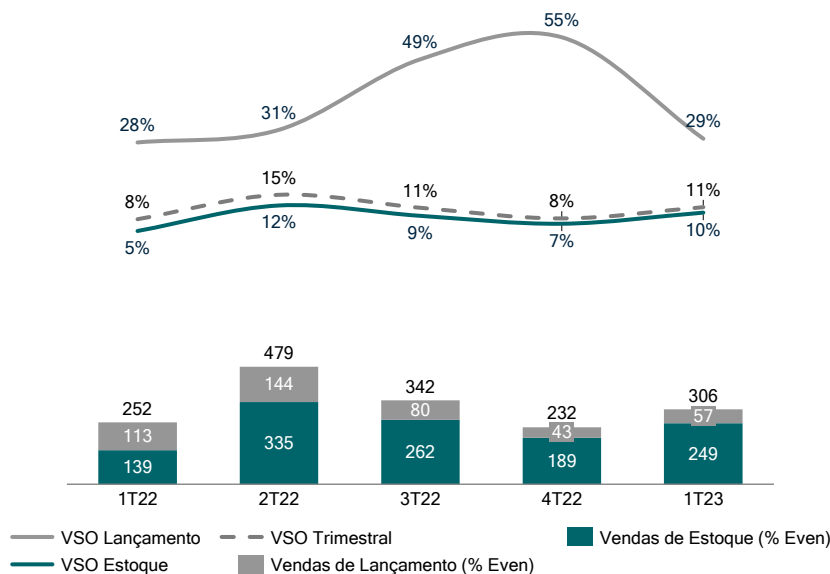
VENDAS LÍQUIDAS

No 1º trimestre de 2023, as vendas líquidas totais foram de R\$ 544 milhões, R\$ 306 milhões (% Even), representando uma VSO consolidada de 11%. As vendas de estoque somaram R\$ 249 milhões (% Even) com VSO de 10%. Dos empreendimentos lançados no trimestre, foram vendidos R\$ 57 milhões (% Even), VSO de 29%.

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

Consolidado

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)	Unid.
	1T23	1T23	1T23	1T23
Even	166.893	166.957	14.653	194
Melnick	277.038	138.622	44.535	662
Total	543.931	305.579	59.188	856

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)	Unid.
Ano de Lançamento	1T23	1T23	1T23	1T23
2023	161.544	56.954	8.214	315
2022	107.218	43.905	22.441	175
2021	131.479	95.545	11.826	132
2020	23.703	18.391	3.355	76
2019	69.696	57.464	5.005	42
2018	26.275	19.796	6.263	57
2017	7.119	5.731	497	11
Até 2016	16.899	7.793	1.586	48
Total	543.931	305.579	59.188	856

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho
 1º Trimestre 2023

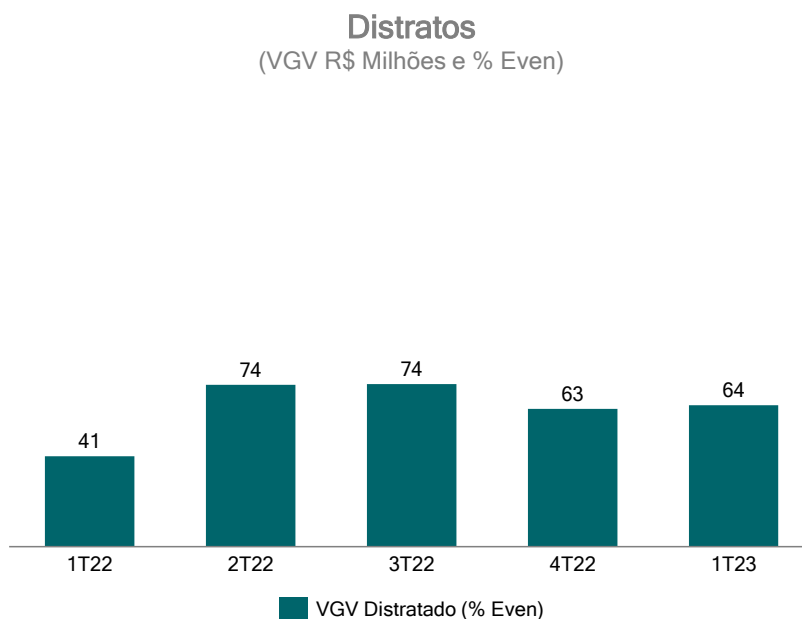
Consolidado

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

% Even	Consolidado
Tipologia	1T23
Alto/Luxo	38,0%
Médio/Médio-Alto	37,8%
Econômico	11,4%
MCH (Misto, Comercial e Hotel)	6,8%
Compacto	5,4%
Loteamento	0,6%
Total	100%

DISTRATOS

No 1º trimestre de 2023, os distratos totalizaram R\$ 91 milhões, sendo R\$ 64 milhões % Even, conforme demonstrado abaixo:



VENDAS DE ESTOQUE PRONTO

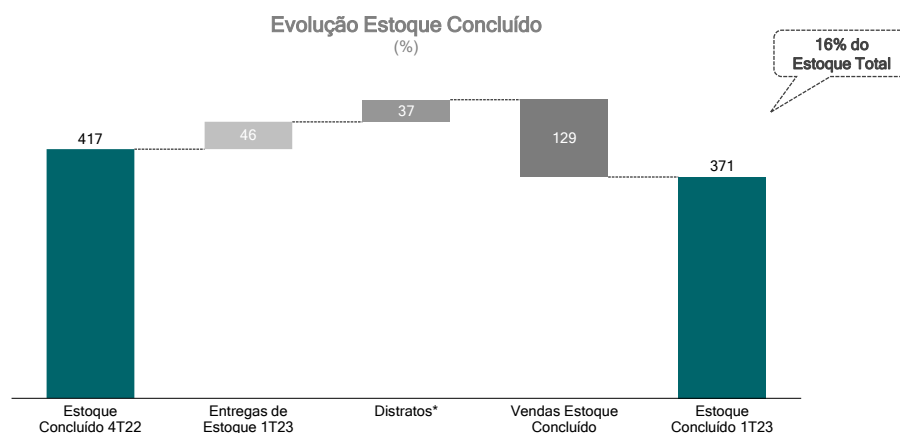
Conforme gráfico abaixo, vendemos R\$ 129 milhões (% Even) de estoque pronto no 1T23. Importante destacar que o volume de estoque concluído representa apenas 16% do total.

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

1º Trimestre 2023

Consolidado

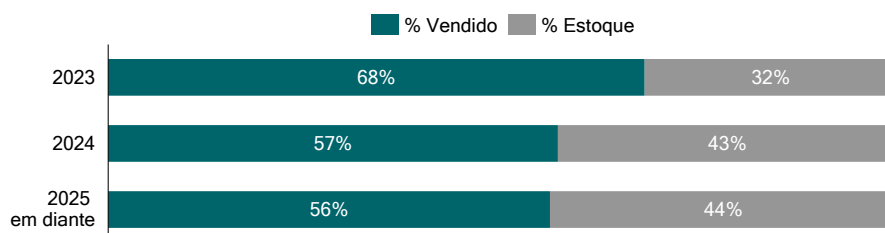


ESTOQUE

O estoque encerrou o 1T23 em R\$ 3,2 bilhões em valor potencial de vendas e R\$ 2,3 bilhões % Even, o que representa 21 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	Unid.	% Unid.
Ano de Conclusão Previsto					
Unid. já concluídas	584.537	370.652	16%	1.637	36%
2023	461.528	400.560	17%	853	19%
2024	1.024.179	897.258	39%	988	21%
2025 em diante	1.139.398	656.815	28%	1.125	24%
Total	3.209.642	2.325.286	100%	4.603	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	VGV %Even Pronto	Estoque Pronto		Estoque em Construção	
	(R\$ mil)	(R\$ mil)	(R\$ mil)	Projetos	Unidades	Projetos	Unidades
Even	1.789.770	1.778.369	226.905	44	617	19	1.770
Melnick	1.419.872	546.916	143.747	38	1.020	23	1.196
Total	3.209.642	2.325.286	370.652	82	1.637	42	2.966

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

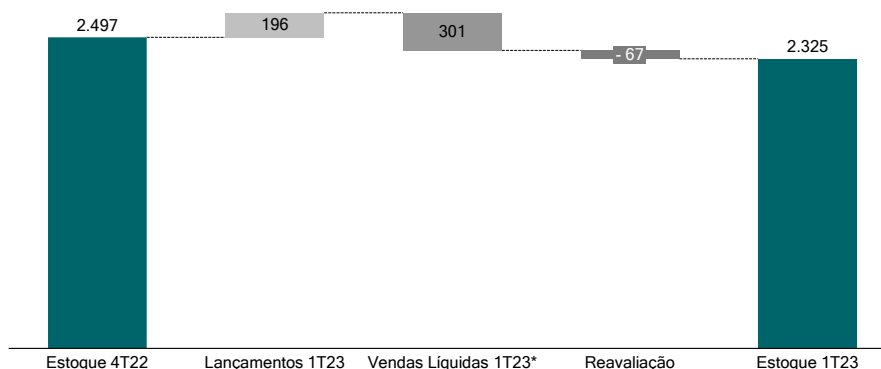
Consolidado

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
2023	312.159	141.514	3	137	6%
2022	764.847	446.593	12	958	19%
2021	1.040.650	948.299	16	1.195	41%
2020	484.827	431.999	13	569	19%
2019	147.652	100.478	18	357	4%
2018	83.038	37.077	7	191	2%
2017	84.414	40.218	6	242	2%
Até 2016	292.054	179.107	50	954	8%
Total	3.209.642	2.325.286	124	4.603	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 considera vendas de serviços.

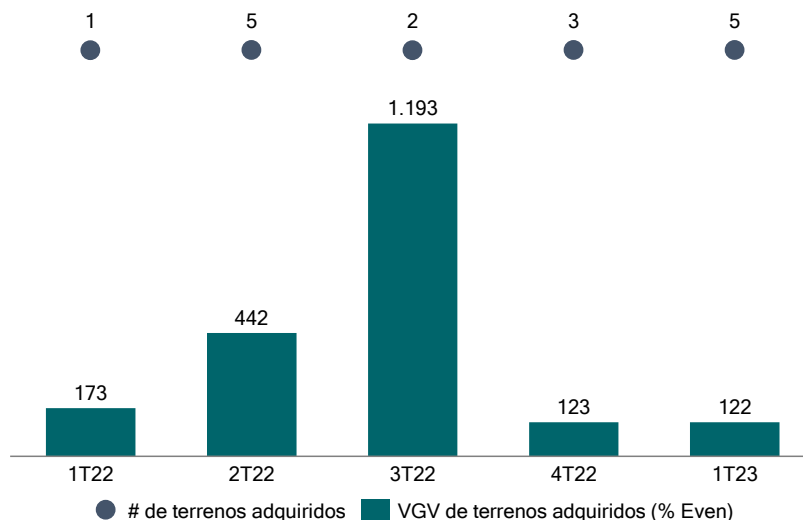
TERRENOS (LAND BANK)

No 1º trimestre de 2023, foi adquirido 1 terreno no bairro Jardins em São Paulo com VGV 100% de R\$ 261 milhões, sendo R\$ 65 milhões % Even, através da parceria com a RFM, e foram adquiridos 4 terrenos localizados no Rio Grande do Sul com VGV 100% potencial de R\$ 250 milhões, sendo R\$ 57 milhões % Even. O VGV 100% potencial do banco de terrenos totalizou R\$ 10,7 bilhões, sendo R\$ 6,6 bilhões % Even. O gráfico abaixo apresenta a evolução da compra de terrenos dos últimos trimestres:

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

Consolidado

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

Com isso, o potencial de VGV do land bank em 31 de março de 2023 ficou dividido em 57 diferentes projetos ou fases. Vale enfatizar que as tipologias médio, médio-alto, alto padrão e luxo representam 80% do land bank.

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

Consolidado Tipologia	Nº de Lanç.	Área (m²)		Unid.	VGV Esperado (R\$ mil)		% do Total
		Terreno	Útil		100%	% Even	
Alto	13	116.248	348.844	2.257	5.445.227	3.808.962	51%
Médio	14	224.583	279.812	3.853	2.214.164	1.510.407	21%
Loteamento	13	4.857.292	1.868.247	6.414	1.290.909	288.844	12%
Médio-Alto	5	13.573	48.138	259	639.727	406.926	6%
Econômico	5	56.165	64.699	1.177	549.619	244.809	5%
Luxo	1	1.598	8.428	122	260.887	65.222	2%
Compacto	5	3.337	15.573	674	201.615	201.615	2%
Comercial	1	846	5.176	170	57.559	57.559	1%
Total	57	5.273.642	2.638.917	14.927	10.659.709	6.584.344	100%

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

Empresa	Nº de Lanç.	Área (m²)		Unid.	VGV Esperado (R\$ mil)		% do Total
		Terreno	Útil		100%	% Even	
Even	24	153.799	453.049	4.304	6.273.468	4.936.186	59%
Melnick	33	5.119.843	2.185.868	10.623	4.386.240	1.648.158	41%
Total	57	5.273.642	2.638.917	14.927	10.659.709	6.584.344	100%

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho
1º Trimestre 2023

Consolidado

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 março de 2023 encontra-se a seguir:

	Terrenos não lançados	
	On balance	Off Balance
Adiantamento para aquisição de terrenos ¹	4.867	-
Estoque de terrenos ²	2.057.311	-
Terrenos sem escritura (off balance) ³		1.579.162
Total de Terrenos (a custo)	3.641.340	

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

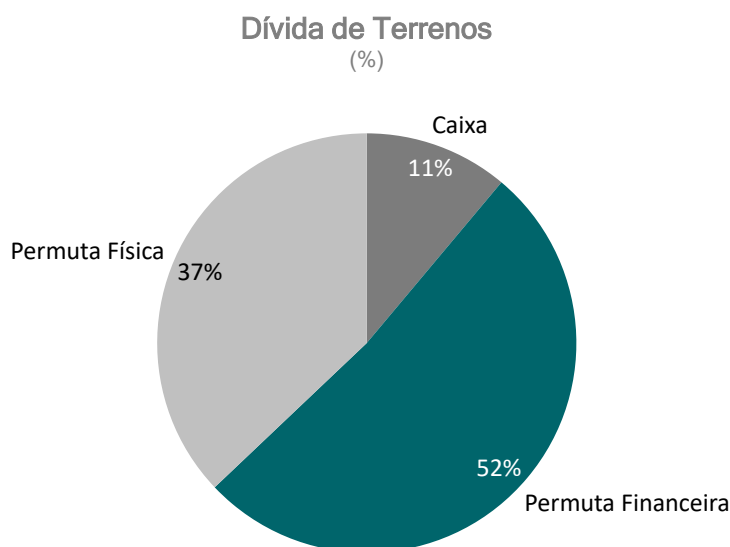
² Nota 7 - terrenos não lançados com escritura (refletidos contabilmente), líquido de provisão para ajuste de valor de mercado.

³ Nota 21 (b) - terrenos não lançados (não refletidos contabilmente).

	Terrenos não lançados		Terrenos Lançados	Dívida de Terrenos
	On balance	Off Balance	On balance	
Dívida de terrenos	(1.431.976)	(1.579.162)	(690.517)	(3.701.656)
Caixa	(212.973)	(176.562)	(21.558)	(411.092)
Permuta Financeira	(836.371)	(686.679)	(395.001)	(1.918.052)
Permuta Física ¹	(382.633)	(715.921)	(273.958)	(1.372.512)
Total de Dívida de Terrenos	(3.011.139)		(690.517)	(3.701.656)

¹ Nota 21 (b) - terrenos não lançados (não refletidos contabilmente).

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



Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho
1º Trimestre 2023

Consolidado

ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

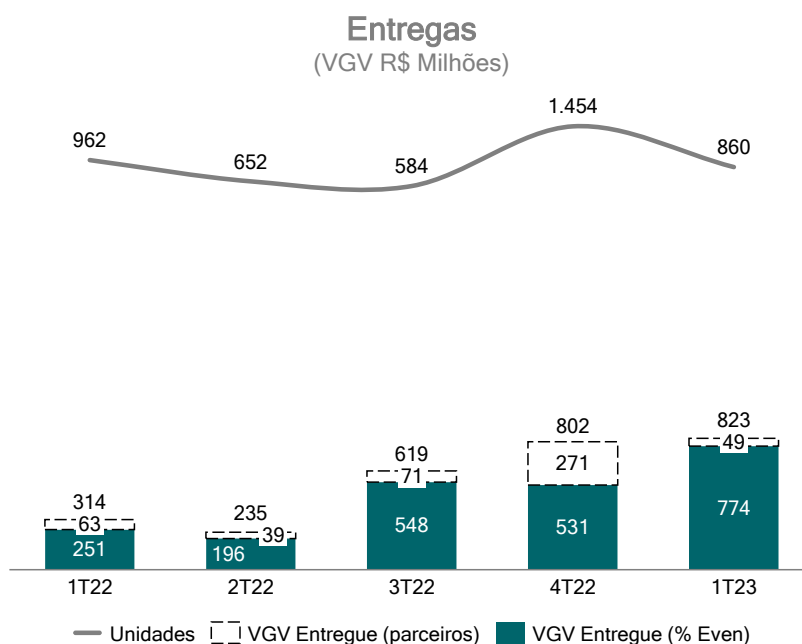
Abaixo seguem algumas informações sobre a capacidade operacional da Even:

	Consolidado					Even	Melnick
	2018	2019	2020	2021	2022	1T23	1T23
Canteiro de obras ativos	28	37	28	37	35	14	19
Empreendimentos entregues	14	14	7	6	19	3	2
Unidades Entregues	2.853	2.765	1.739	874	3.652	467	393
VGv 100% unidades entregues (R\$ milhões) ¹	867	1.560	747	691	1.969	733	90
VGv %Even unidades entregues (R\$ milhões) ¹	737	1.422	654	542	1.525	733	41

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

Entrega de empreendimentos

No 1º trimestre de 2023, foram entregues cinco projetos, sendo três em São Paulo com VGv de R\$ 733 milhões e dois no Rio Grande do Sul com VGv 100% de R\$ 90 milhões (R\$ 41 milhões % Even), somando 860 unidades.



REPASSES E RECEBIMENTO

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

Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no 1º trimestre foi de R\$ 309 milhões.

Consolidado	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Unidades em obra	242.397	274.613	431.225	462.337	287.862
Unidades performadas (após 6 meses concluídas)	48.139	53.890	51.130	29.691	21.524
Total	290.536	328.503	482.356	492.028	309.386

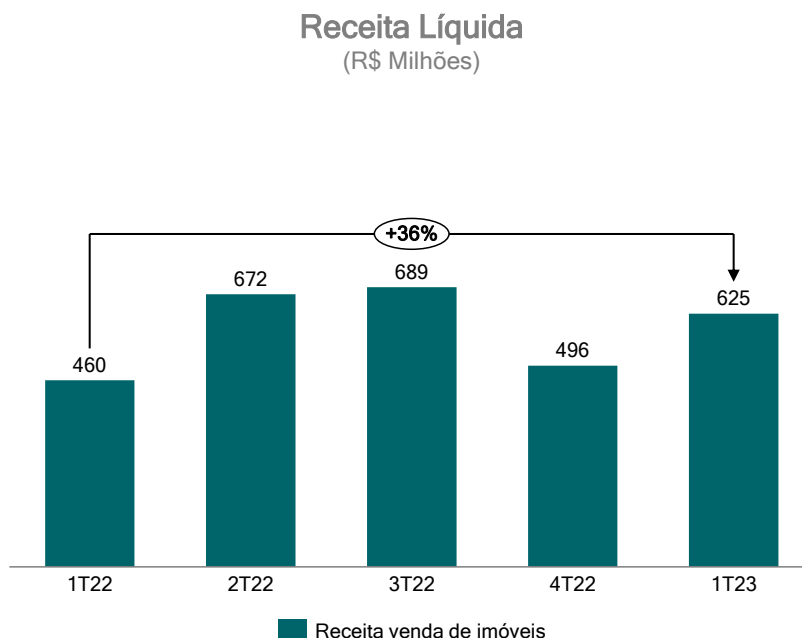
Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho
1 Trimestre 2023

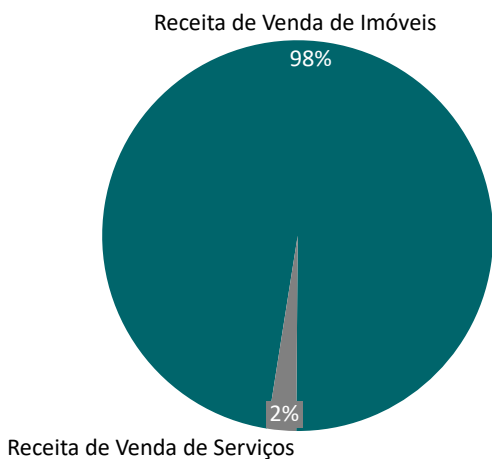
Desempenho Econômico-Financeiro - Consolidado

RECEITA

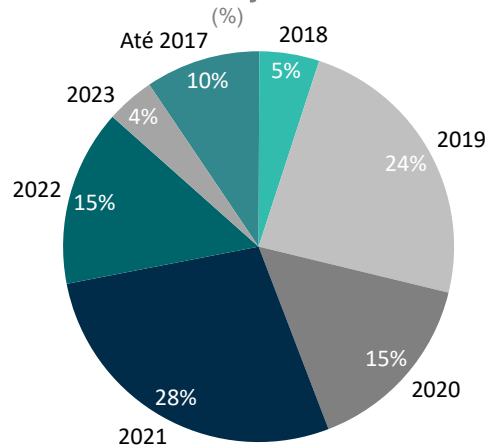
No 1T23, obtivemos receita líquida de R\$ 625 milhões.



Abertura da Receita Bruta por Tipo de Receita (%)



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



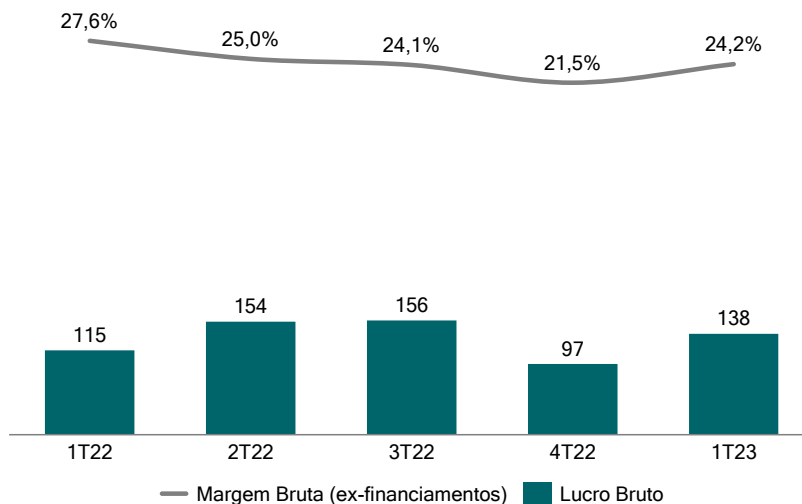
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O Lucro bruto foi de R\$ 138 milhões no 1T23, cuja margem bruta ex -financiamentos foi de 24,2%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (CRIs emitidos com lastro de estoque e financiamento à produção).

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

Consolidado

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	624,6	2.126,1	3.142,9
CPV	(486,8)	(1.524,6)	(2.317,6)
Construção e Terreno	(473,2)	(1.524,6)	(2.239,0)
Financiamento à Produção	(13,5)	-	(77,6)
Lucro Bruto	137,8	601,5	826,3
Margem Bruta (%)	22,1%	28,3%	26,3%
Margem Bruta (%) ex-financejamentos (produção e corporativo) (a)	24,2%	28,3%	28,8%

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

² 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).

	A Apropriar	A Incorrer	1T23
	Unidades Vendidas (R\$ milhões)	Unidades em Estoque (R\$ milhões)	Total ¹ (R\$ milhões)
2023	770,1	329,4	1.099,5
2024	567,0	355,3	922,3
2025	167,4	133,0	300,3
2026	20,1	27,2	47,2
Total	1.524,6	844,8	2.369,4

¹ Expurgando custo das unidades não lançadas de empreendimentos faseados de R\$ 135,0 milhões.

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

Consolidado

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 1T23 as Despesas operacionais totalizaram R\$ 72 milhões, conforme tabela abaixo:

Consolidado	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Comerciais	(32.313)	(39.716)	(42.942)	(38.287)	(29.003)
Gerais e Administrativas	(37.055)	(44.406)	(44.013)	(42.478)	(31.738)
Outras despesas operacionais	(14.923)	(10.077)	(32.362)	(15.141)	(10.854)
Despesas Operacionais	(84.292)	(94.199)	(119.318)	(95.906)	(71.595)
% da Receita Líquida	-18,3%	-14,0%	-17,3%	-19,3%	-11,5%

Despesas comerciais:

As Despesas comerciais totalizaram R\$ 29 milhões no 1T23, representando 4,6% da Receita líquida.

Despesas gerais e administrativas:

As Despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 32 milhões no 1T23, representando 5,1% da Receita líquida.

Outras receitas / despesas operacionais:

As outras receitas/despesas operacionais apresentaram resultado negativo de R\$ 11 milhões no 1T23.

Consolidado	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Acordos judiciais	(17.927)	(5.539)	(10.926)	(7.178)	(3.078)
Provisão para Contingências	969	(2.498)	(16.968)	(5.167)	(6.787)
Outras receitas (despesas)	3.449	(1.013)	1.495	427	(271)
Provisão de Distrato IFRS 9	(1.415)	(1.026)	(5.963)	(3.222)	(717)
Outras receitas (despesas) operacionais	(14.923)	(10.077)	(32.362)	(15.141)	(10.854)

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 1T23 foi positivo em R\$ 24 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

Consolidado	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Despesas Financeiras	(22.333)	(22.640)	(16.028)	(27.352)	(30.824)
Juros ¹	(16.268)	(15.656)	(13.991)	(23.927)	(27.506)
Outras despesas financeiras	(6.065)	(6.984)	(2.038)	(3.425)	(3.318)
Receitas Financeiras	37.084	50.309	37.378	45.498	41.123
Juros com aplicações financeiras	20.987	24.907	24.608	27.694	27.288
Juros de clientes	11.796	20.270	7.934	11.023	9.114
Outras receitas financeiras	4.303	5.132	4.836	6.782	4.722
Despesas Financeiras Líquidas	14.753	27.669	21.349	18.146	20.299
Reclassificação das despesas apropriadas ao custo	11.841	13.543	10.070	10.114	13.510
Resultado Financeiro	26.593	41.211	31.419	28.260	23.809

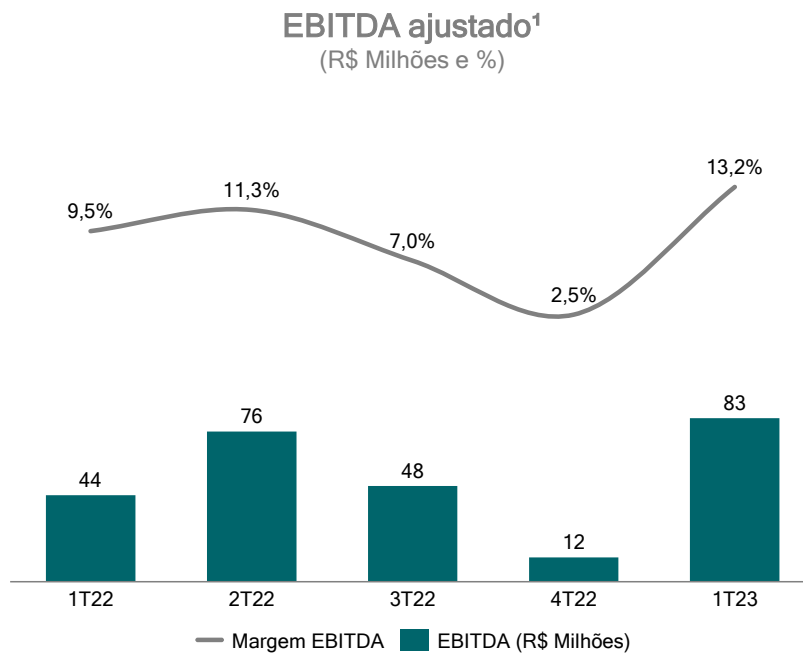
¹ Contém despesas financeiras de juros apropriadas ao custo.

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

Consolidado

EBITDA

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA ajustado¹:

Conciliação EBITDA	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	56.198	101.305	67.537	28.005	90.755
(-) Resultado Financeiro	(26.593)	(41.212)	(31.420)	(28.260)	(23.809)
(+) Depreciação e Amortização	2.277	2.255	2.169	2.421	2.103
EBITDA	31.882	62.347	38.286	2.166	69.049
Margem EBITDA (%)	6,9%	9,3%	5,6%	0,4%	11,1%
EBITDA LTM	200.582	204.202	184.561	134.682	171.849
Margem EBITDA LTM (%)	9,8%	9,3%	7,8%	5,8%	6,9%

EBITDA	31.882	62.347	38.286	2.166	69.049
(+) Despesas apropriadas ao custo	11.841	13.543	10.070	10.114	13.510
EBITDA ajustado	43.723	75.891	48.356	12.280	82.559
Margem EBITDA ajustado (%)	9,5%	11,3%	7,0%	2,5%	13,2%
EBITDA LTM ajustado	232.086	242.331	225.714	180.250	219.087
Margem EBITDA LTM ajustado (%)	11,3%	11,0%	9,5%	7,8%	8,8%

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.

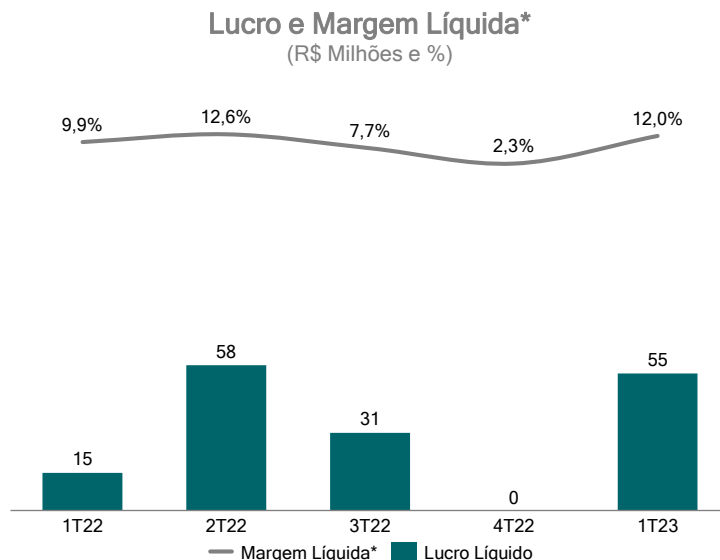
Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

Consolidado

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 1º trimestre o lucro líquido foi de R\$ 55 milhões, com margem líquida de 12%*.



* 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 março de 2023, o saldo de disponibilidades era de R\$ 922 milhões.

Os empréstimos e financiamentos à produção totalizaram R\$ 813 milhões, sendo R\$ 460 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 março de 2023:

Consolidado	31/03/2023	(R\$ milhões)
Produção SFH	(430)	53%
Produção CRI	(30)	4%
CRI Corporativo	(353)	43%
Dívida Bruta	(813)	100%
Caixa	922	
Caixa Líquido	109	
Patrimônio Líquido	2.793	
Caixa Líquido / PL	3,9%	

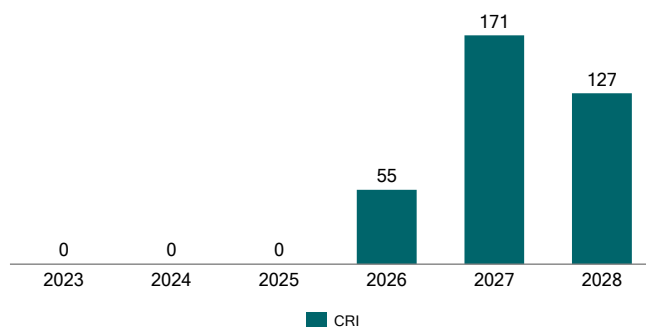
Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

Consolidado

Cronograma de amortização de dívida corporativa

(R\$ Milhões)



GERAÇÃO DE CAIXA / CASH BURN

O consumo operacional de caixa do 1T23 foi de R\$ 57 milhões e R\$ 361 milhões nos últimos 12 meses.

Consolidado	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Dívida Líquida Inicial	(628,0)	(500,7)	(414,5)	(267,8)	(197,4)
Dívida Líquida Final	(500,7)	(414,5)	(267,8)	(197,4)	(109,1)
Geração de Caixa	(127,4)	(86,1)	(146,7)	(70,4)	(88,4)
Dividendos	0,0	0,0	0,0	0,0	31,0
Recompra de ações	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Geração de Caixa (ex-dividendos e recompra)	(127,4)	(86,1)	(146,7)	(70,4)	(57,4)

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o 1T23 com R\$ 205 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 1T23 é de R\$ 1,6 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\$ 3,1 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	545,2	423,7	968,9
2024	314,0	803,0	1.117,0
2025	150,9	623,7	774,7
2026	-	285,9	285,9
Total	1.010,2	2.136,3	3.146,5

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.

Divulgação de Resultados

/ 1º Trimestre 2023

Comentário de Desempenho

even
relações com
investidores

Principais Indicadores - Even ex-Melnick

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	4T22	1T23	1T22	Var. vs 4T22 (%)	Var. vs 1T22 (%)
Receita Líquida de Vendas e Serviços	284.677	325.622	253.125	14,4%	28,6%
Lucro Bruto	57.093	86.765	55.101	52,0%	57,5%
Margem Bruta Ajustada ¹	22,5%	29,0%	26,5%	6,5 p.p	2,5 p.p
Lucro/Prejuízo Líquido ⁵	(4.218)	45.605	4.990	n/d	813,9%
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	-1,3%	14,8%	2,0%	16,1 p.p	12,8 p.p
Lucro por ação (ex-tesouraria)	(0,0207)	0,2207	0,0244	n/d	802,9%
ROE anualizado	-1,3%	13,5%	1,5%	14,8 p.p	12,0 p.p
ROE (últimos 12 meses) ⁴	4,9%	8,1%	7,8%	3,2 p.p	0,3 p.p
Dívida Líquida	(10.018)	73.198	(150.257)	-830,7%	-148,7%
Dívida Líquida (ex-SFH)	(270.815)	(200.513)	(468.871)	-26,0%	-57,2%
Patrimônio Líquido	1.432.211	1.471.848	1.372.350	2,8%	7,3%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	-0,7%	5,0%	-10,9%	5,7 p.p	15,9 p.p
Ativos Totais	4.514.735	4.414.317	4.050.518	-2,2%	9,0%
Cash Burn (do período) (ex-dividendo e recompra)	56.998	52.216	89.529	-8,4%	-41,7%

Lançamentos	4T22	1T23	1T22	Var. vs 4T22 (%)	Var. vs 1T22 (%)
Empreendimentos Lançados	1	-	2	n/a	n/a
VGV Potencial dos Lançamentos	43.096	-	283.123	n/a	n/a
Número de Unidades Lançadas	142	-	283.123	n/a	n/a
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	3.790	-	621	n/a	n/a
Preço Médio de Lançamento (R\$/m²)	11.371	-	28.768	n/a	n/a
Preço Médio Unidade Lançada (R\$ mil/unidade)	303	-	9.842	n/a	n/a

Vendas Líquidas	4T22	1T23	1T22	Var. vs 4T22 (%)	Var. vs 1T22 (%)
Vendas Contratadas ² (100%)	176.261	166.893	213.351	-5,3%	-21,8%
Vendas Contratadas ² (% Even)	176.047	166.957	212.740	-5,2%	-21,5%
Número de Unidades Vendidas	257	194	312	-24,5%	-37,8%
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	15.017	14.653	19.007	-2,4%	-22,9%
Preço Médio de Venda ² (R\$/m²)	11.738	11.390	11.225	-3,0%	1,5%
Preço Médio Unidade Vendida (R\$ mil/unidade)	686	860	684	25,4%	25,8%
VSO consolidada (% Even)	8,0%	8,3%	8,7%	0,3 p.p	-0,3 p.p
VSO de lançamento (% Even)	52,8%	-	28,6%	n/a	n/a

Entregas	4T22	1T23	1T22	Var. vs 4T22 (%)	Var. vs 1T22 (%)
VGV Entregue ³	315.509	733.270	215.452	132,4%	240,3%
Número de Empreendimentos Entregues	2	3	1	50,0%	200,0%
Número de Unidades Entregues	356	467	484	31,2%	-3,5%

Terrenos	4T22	1T23	1T22	Var. vs 4T22 (%)	Var. vs 1T22 (%)
Land Bank (100%)	6.114.045	6.012.581	5.155.335	-1,7%	16,6%
Land Bank (% Even)	4.972.427	4.870.964	4.143.356	-2,0%	17,6%

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.

Divulgação de Resultados

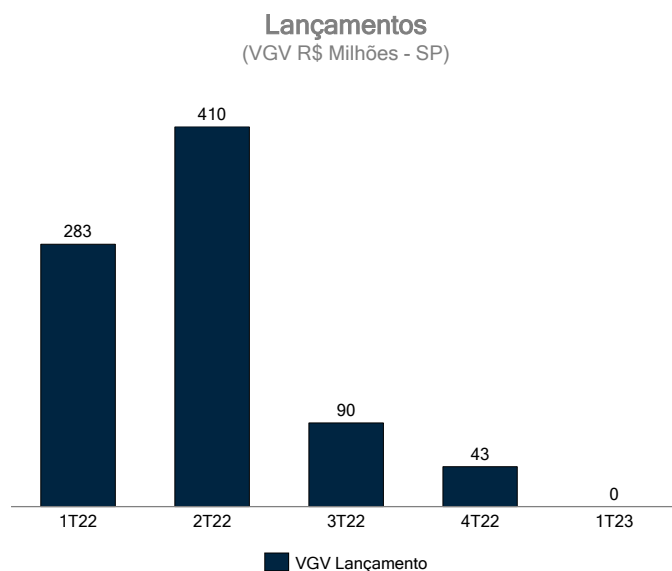
/ 1º Trimestre 2023

Comentário do Desempenho

Desempenho Operacional - Even ex-Melnick

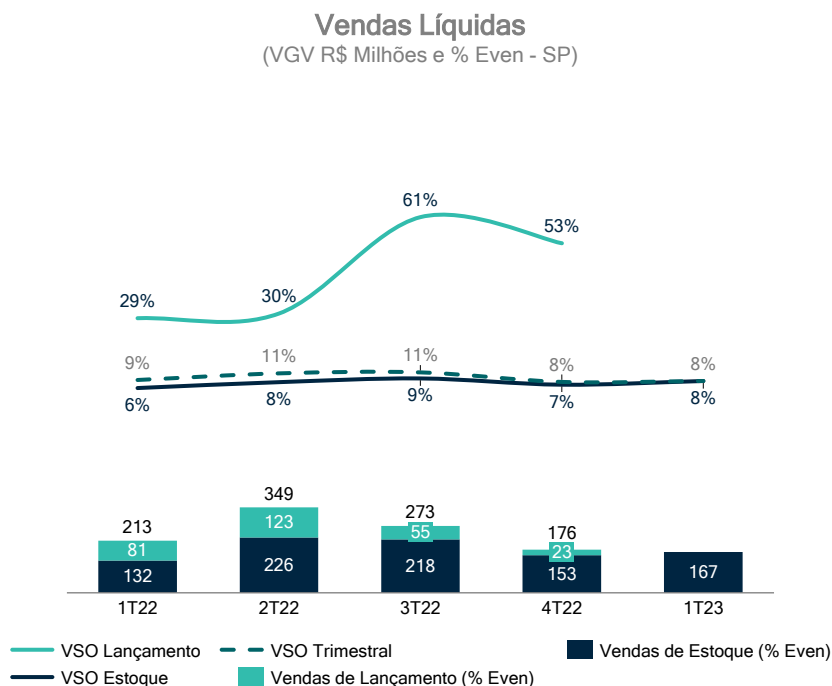
LANÇAMENTOS

Não houve lançamentos em São Paulo no 1º trimestre de 2023.



VENDAS LÍQUIDAS

No 1º trimestre de 2023, as vendas líquidas de estoque foram de R\$ 167 milhões (% Even), representando uma VSO de 8%.



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

Divulgação de Resultados

/ 1º Trimestre 2023

Comentário do Desempenho

even
relações com
investidores

Even ex-Melnick

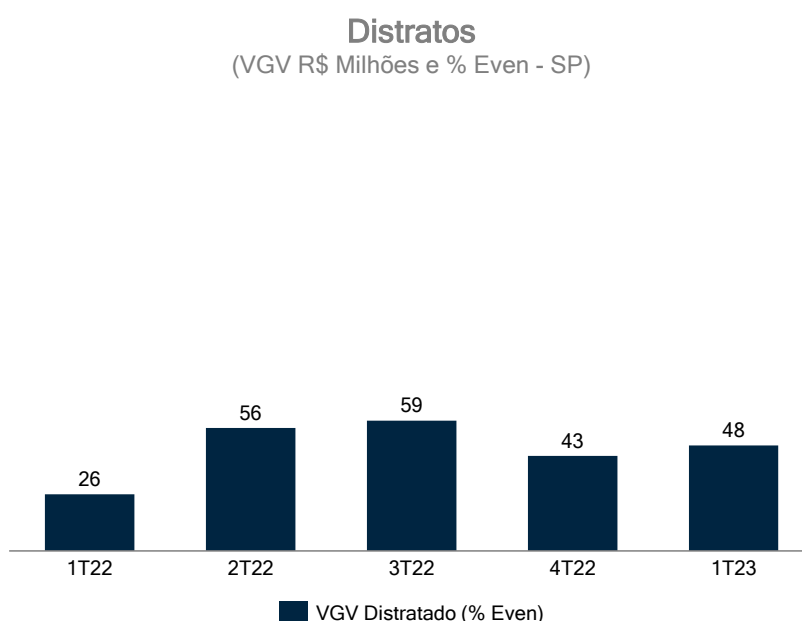
Even ex-Melnick	Vendas 100% (R\$ mil)	Vendas %Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unid.
Ano de Lançamento	1T23	1T23	1T23	1T23
2022	18.484	18.484	1.658	46
2021	67.032	67.032	5.730	41
2020	13.973	13.973	1.912	45
2019	47.291	47.291	3.580	32
2018	15.376	15.376	1.209	21
2017	4.541	4.541	616	10
Até 2016	195	259	- 53	- 1
Total	166.893	166.957	14.653	194

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

% Even	Ex-Melnick
Tipologia	1T23
Alto/Luxo	50,8%
Médio/Médio-Alto	36,1%
Compacto	9,9%
Econômico	3,0%
MCH (Misto, Comercial e Hotel)	0,2%
Total	100%

DISTRATOS

No 1º trimestre de 2023, os distratos totalizaram R\$ 48 milhões (% Even), conforme demonstrado abaixo:



Divulgação de Resultados

/ 1º Trimestre 2023

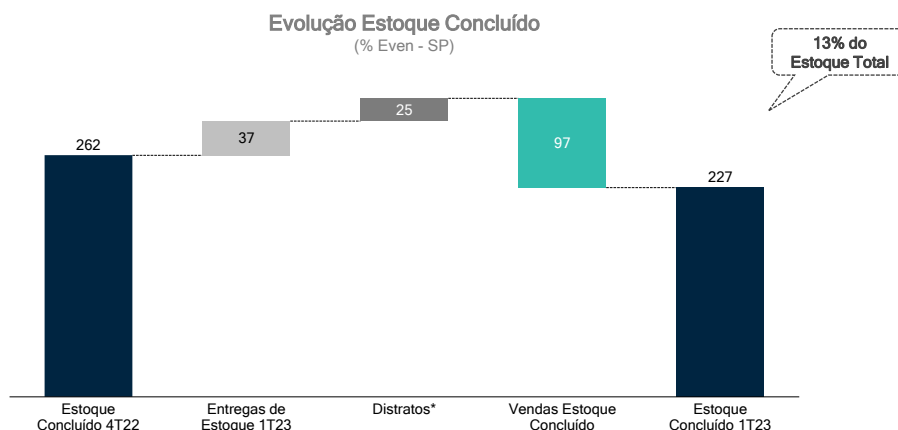
Comentário do Desempenho

even
relações com
investidores

Even ex-Melnick

VENDAS DE ESTOQUE PRONTO

Conforme gráfico abaixo, vendemos R\$ 97 milhões (% Even) de estoque pronto no 1T23. Importante destacar que o volume de estoque concluído representa apenas 13% do estoque em São Paulo.



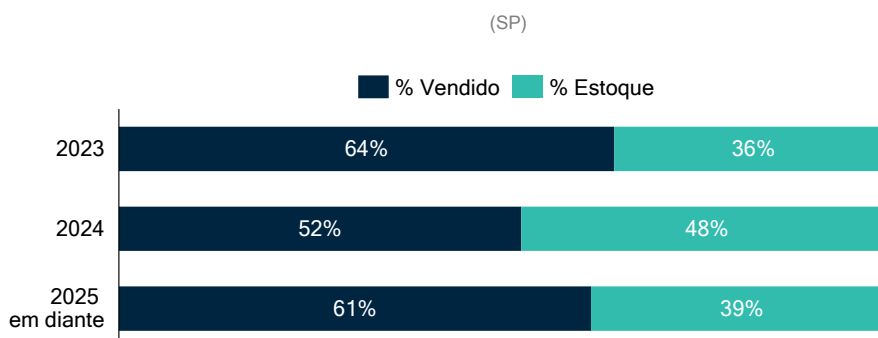
*Considerando apenas distratos de unidades prontas.

ESTOQUE

O estoque encerrou o 1T23 em R\$ 1,8 bilhão (% Even) em valor potencial de vendas, o que representa 22 meses de vendas, considerando o ritmo de vendas líquidas observado nos últimos 12 meses.

Even ex-Melnick Ano de Conclusão Previsto	Estoque 100% (R\$ mil)	Estoque %Even (R\$ mil)	% VGV Even	Unid.	% Unid.
Unid. já concluídas	238.306	226.905	13%	617	26%
2023	357.044	357.044	20%	541	23%
2024	793.985	793.985	45%	774	32%
2025	400.435	400.435	23%	455	19%
Total	1.789.770	1.778.369	100%	2.387	100%

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



Divulgação de Resultados

/ 1º Trimestre 2023

Comentário do Desempenho



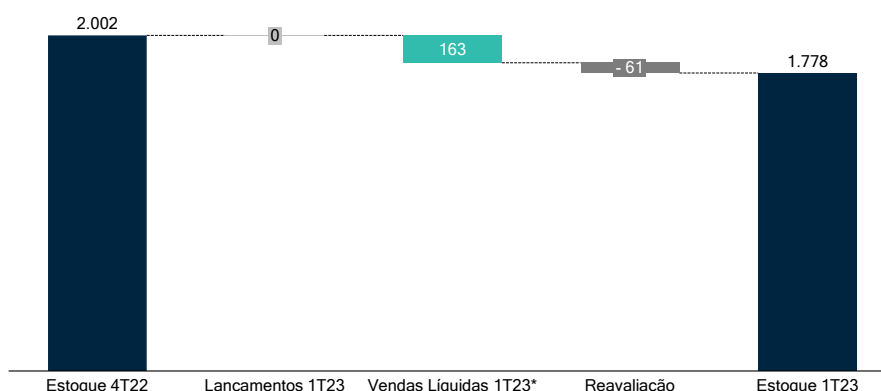
Even ex-Melnick

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

Even ex-Melnick Lançamento	VGV 100% (R\$ mil)	VGV %Even (R\$ mil)	Projetos	Unidades	% VGV Even
2022	326.914	326.914	4	385	18%
2021	873.336	873.336	8	1018	49%
2020	388.191	388.191	8	480	22%
2019	68.625	68.625	10	81	4%
2018	9.212	9.212	2	32	1%
2017	5.815	5.815	2	12	0%
Até 2016	117.677	106.277	29	379	6%
Total	1.789.770	1.778.369	63	2.387	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 R\$ Milhões e % Even - SP)



* Vendas líquidas não considera vendas de serviços.

TERRENOS (LAND BANK)

No 1º trimestre de 2023, foi adquirido 1 terreno no bairro Jardins em São Paulo com VGV 100% de R\$ 261 milhões, sendo R\$ 65 milhões % Even, através da parceria com a RFM. O VGV 100% potencial do banco de terrenos totalizou R\$ 6,3 bilhões, sendo R\$ 4,9 bilhões % Even. O gráfico abaixo apresenta a evolução da compra de terrenos dos últimos trimestres:

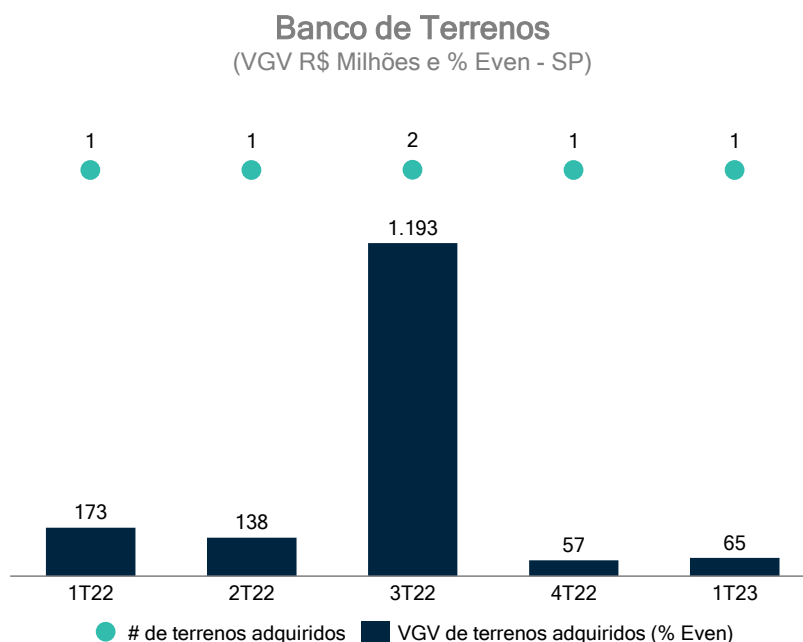
Divulgação de Resultados

/ 1º Trimestre 2023

Comentário do Desempenho

even
relações com
investidores

Even ex-Melnick



Com isso, o potencial de VGV do land bank em 31 de março de 2023 ficou dividido em 24 diferentes projetos ou fases. Vale enfatizar que as tipologias médio, médio-alto, alto padrão e luxo representam 95% do land bank.

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

Even ex-Melnick Tipologia	Nº de Lanç.	Área (m²)		Unid.	VGV Esperado (R\$ mil)		% do Total
		Terreno	Útil		100%	% Even	
Alto	8	62.202	239.784	1.165	4.344.828	3.309.305	69%
Médio	6	65.726	138.201	1.589	964.938	964.938	15%
Médio-Alto	2	5.714	27.474	164	370.925	301.188	6%
Luxo	1	1.598	8.428	122	260.887	65.222	4%
Compacto	5	3.337	15.573	674	201.615	201.615	3%
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	153.799	453.049	4.304	6.273.468	4.936.186	100%

ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

Abaixo seguem algumas informações sobre a capacidade operacional da Even:

	Even ex-Melnick					
	2021	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Canteiro de obras ativos	14	14	17	14	15	14
Empreendimentos entregues	3	1	2	4	2	3
Unidades Entregues	192	484	169	516	356	467
VGV unidades entregues (R\$ milhões) ¹	418	215	176	489	316	733

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

Divulgação de Resultados

/ 1º Trimestre 2023

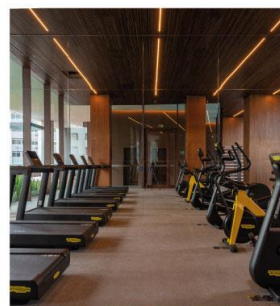
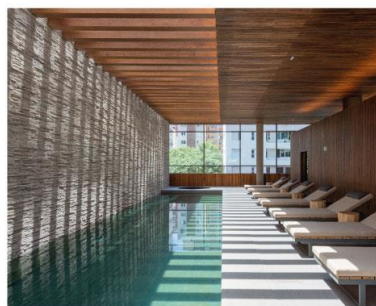
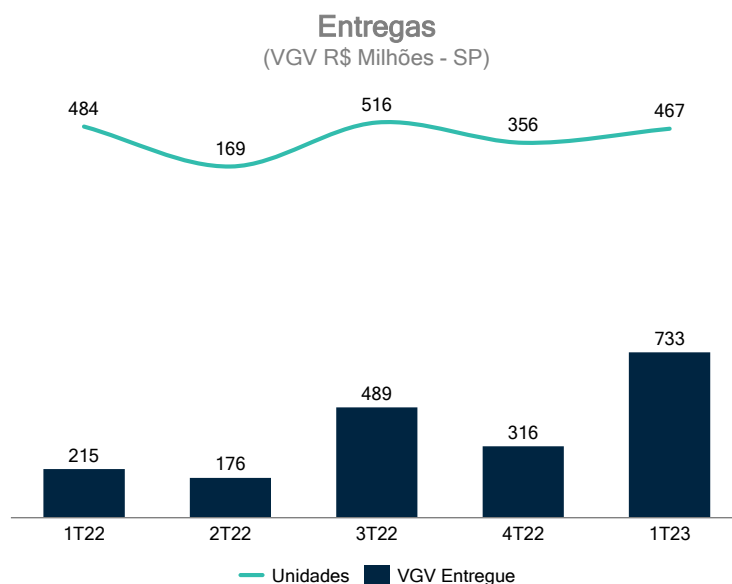
Comentário do Desempenho

even
relações com
investidores

Even ex-Melnick

Entrega de empreendimentos

No 1º trimestre de 2023, foram entregues três projetos em São Paulo com VGV de R\$ 733 milhões, somando 467 unidades.



Divulgação de Resultados

/ 1º Trimestre 2023

Comentário do Desempenho

even
relações com
investidores

Even ex-Melnick



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 1º trimestre foi de R\$ 227 milhões.

Even ex-Melnick	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Unidades em obra	202.381	215.423	366.954	372.212	213.786
Unidades performadas (após 6 meses concluídas)	34.049	35.594	28.899	16.656	12.789
Total	236.429	251.017	395.853	388.868	226.575

Divulgação de Resultados

/ 1º Trimestre 2023

Comentário do Desempenho

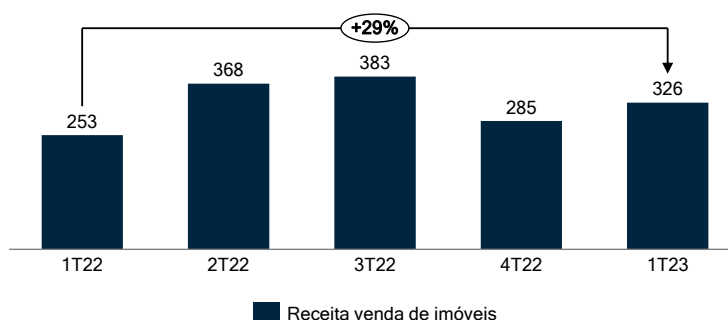
even
relações com
investidores

Desempenho Econômico-Financeiro – Even ex-Melnick

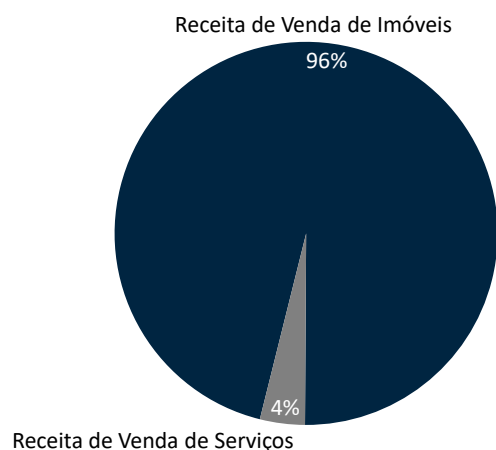
RECEITA

No 1T23, obtivemos Receita líquida de R\$ 326 milhões.

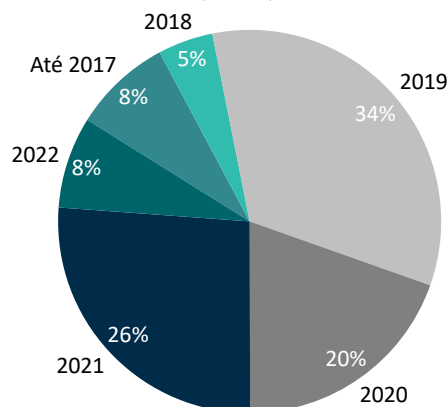
Receita Líquida
(R\$ Milhões - SP)



Abertura da Receita Bruta por Tipo de Receita
(SP - %)



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



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O Lucro bruto foi de R\$ 87 milhões no 1T23, cuja margem bruta ex-financejamentos foi de 29,0%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (CRIs emitidos com lastro de estoque e financiamento à produção).

Divulgação de Resultados

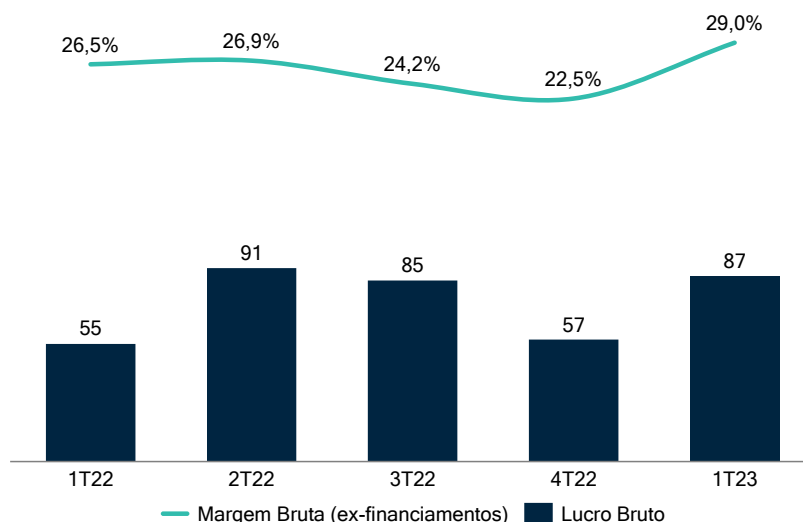
/ 1º Trimestre 2023

Comentário do Desempenho

even
relações com
investidores

Even ex-Melnick

Lucro e Margem Bruta Ajustada (R\$ Milhões e % - SP)



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	325,6	1.141,3	1.752,5
CPV	(238,9)	(857,8)	(1.320,6)
Construção e Terrenos	(231,0)	(857,8)	(1.264,0)
Financiamento à Produção e Dívida Corporativa	(7,8)	-	(56,6)
Lucro Bruto	86,8	283,5	432,0
<i>Margem Bruta (%)</i>	<i>26,6%</i>	<i>24,8%</i>	<i>24,6%</i>
Margem Bruta (%) ex-financiamentos (produção e corporativo) (a)	29,0%	24,8%	27,9%

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 1T23 as despesas operacionais totalizaram R\$ 37 milhões, conforme tabela abaixo:

Even ex-Melnick	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Comerciais	(16.229)	(19.834)	(16.087)	(18.781)	(13.615)
Gerais e Administrativas	(25.857)	(28.146)	(30.912)	(28.893)	(15.640)
Outras despesas operacionais	(7.720)	(3.188)	(22.731)	(13.714)	(7.426)
Despesas Operacionais	(49.806)	(51.168)	(69.730)	(61.388)	(36.681)
% da Receita Líquida	-19,7%	-13,9%	-18,2%	-21,6%	-11,3%

Despesas comerciais:

As Despesas comerciais totalizaram R\$ 14 milhões no 1T23, representando 4,2% da Receita líquida.

Divulgação de Resultados

/ 1º Trimestre 2023

Comentário do Desempenho

Even ex-Melnick

Despesas gerais e administrativas:

As Despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 16 milhões no 1T23, impactada pelo efeito não recorrente de reversão de provisão de bônus, dado menor atingimento de metas no ano passado e representando 4,8% da Receita líquida.

Outras receitas / despesas operacionais:

As outras receitas/despesas operacionais apresentaram resultado negativo de R\$ 7 milhões no 1T23.

Even ex-Melnick	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Acordos judiciais	(16.198)	(4.051)	(8.856)	(4.783)	(1.787)
Provisão para Contingências	2.489	(1.649)	(13.101)	(2.985)	(4.257)
Outras receitas (despesas)	4.037	1.660	212	914	483
Provisão de Distrato IFRS 9	1.952	852	(986)	(6.890)	(1.865)
Outras receitas (despesas) operacionais	(7.720)	(3.188)	(22.731)	(13.714)	(7.426)

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 1T23 foi positivo em R\$ 7 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

Even ex-Melnick	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Despesas Financeiras	(21.824)	(17.142)	(13.036)	(23.316)	(24.445)
Juros ¹	(16.409)	(10.562)	(11.907)	(20.747)	(21.772)
Outras despesas financeiras	(5.415)	(6.580)	(1.129)	(2.569)	(2.673)
Receitas Financeiras	18.457	25.576	20.759	26.579	23.947
Juros com aplicações financeiras	11.927	13.448	14.155	18.374	16.847
Juros de clientes	2.462	7.277	2.210	2.112	2.842
Outras receitas financeiras	4.067	4.850	4.396	6.093	4.258
Despesas Financeiras Líquidas	(3.367)	8.433	7.725	3.263	(497)
Reclassificação das despesas apropriadas ao custo	12.017	8.446	8.012	6.954	7.812
Resultado Financeiro	8.650	16.880	15.736	10.216	7.313

¹ Contém despesas financeiras de juros apropriadas ao custo.

Divulgação de Resultados

/ 1º Trimestre 2023

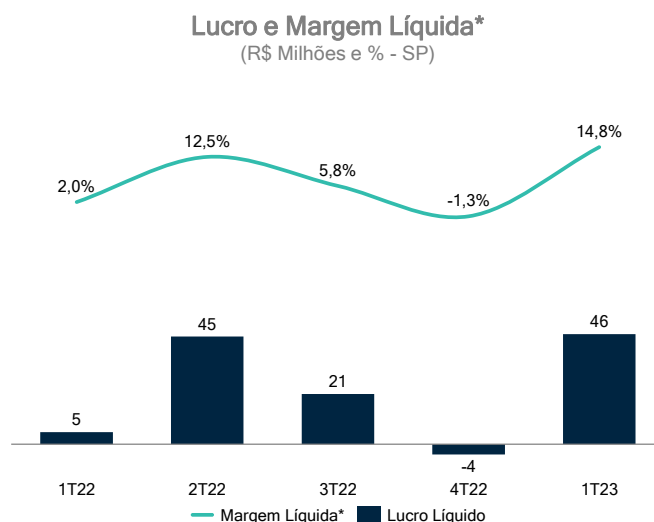
Comentário do Desempenho

even
relações com
investidores

Even ex-Melnick

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 1º trimestre, o lucro líquido foi de R\$ 46 milhões, com margem líquida de 14,8%*.



* 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 março de 2023, o saldo de disponibilidades era de R\$ 554 milhões.

Os empréstimos e financiamentos à produção totalizaram R\$ 627 milhões, sendo R\$ 274 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 março de 2023:

Even ex-Melnick	31/03/2023	(R\$ milhões)
Produção SFH	(245)	39%
Produção CRI	(29)	5%
CRI Corporativo	(353)	56%
Dívida Bruta	(627)	100%
Caixa	554	
Dívida Líquida	73	
Patrimônio Líquido	1.472	
Dívida Líquida / PL	5,0%	

Divulgação de Resultados

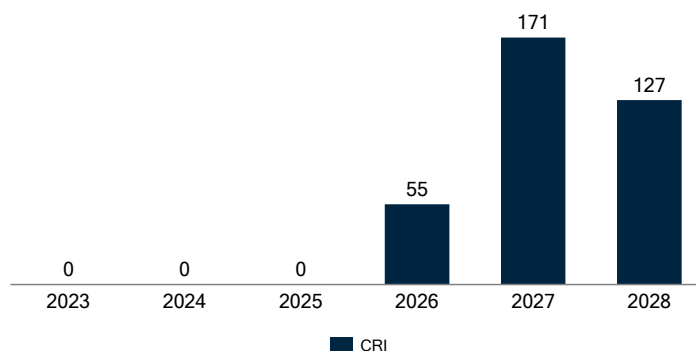
/ 1º Trimestre 2023

Comentário do Desempenho

even
relações com
investidores

Even ex-Melnick

Cronograma de amortização de dívida corporativa (R\$ Milhões)



GERAÇÃO DE CAIXA / CASH BURN

O consumo operacional de caixa do 1T23 foi de R\$ 52 milhões e R\$ 193 milhões nos últimos 12 meses.

Even ex-Melnick	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Dívida Líquida Inicial	(239,8)	(150,3)	(115,4)	(67,0)	(10,0)
Dívida Líquida Final	(150,3)	(115,4)	(67,0)	(10,0)	73,2
Geração de Caixa	(89,5)	(34,8)	(48,4)	(57,0)	(83,2)
Dividendos	0,0	0,0	0,0	0,0	31,0
Recompra de ações	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Geração de Caixa (ex-dividendos e recompra)	(89,5)	(34,8)	(48,4)	(57,0)	(52,2)

Divulgação de Resultados

/ 1º Trimestre 2023

Comentário do Desempenho

even
relações com
investidores

Anexos – Consolidado

ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

Demonstração do Resultado Consolidado (em milhares de reais).

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	460.120	672.437	689.468	495.912	624.590
Custo incorrido das vendas realizadas	(344.790)	(518.024)	(533.319)	(399.318)	(486.756)
Lucro Bruto	115.330	154.413	156.149	96.594	137.822
<i>Margem Bruta</i>	<i>25,1%</i>	<i>23,0%</i>	<i>22,6%</i>	<i>19,5%</i>	<i>22,1%</i>
<i>Margem Bruta (ex-financejamento)</i>	<i>27,6%</i>	<i>25,0%</i>	<i>24,1%</i>	<i>21,5%</i>	<i>24,2%</i>
Receitas (Despesas) Operacionais	(84.293)	(94.199)	(119.317)	(95.905)	(71.595)
Comerciais	(32.313)	(39.716)	(42.943)	(38.287)	(29.003)
Gerais e Administrativas	(28.017)	(34.916)	(33.923)	(30.604)	(36.564)
Remuneração da Administração	(9.038)	(9.490)	(10.089)	(11.874)	4.826
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(14.925)	(10.077)	(32.362)	(15.141)	(10.854)
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro	31.037	60.214	36.832	689	66.227
Resultado das Participações Societárias	(1.432)	(121)	(715)	(943)	719
Resultado Financeiro	26.593	41.212	31.420	28.260	23.809
Despesas Financeiras	(10.492)	(9.097)	(5.958)	(17.238)	(17.314)
Receitas Financeiras	37.086	50.309	37.378	45.498	41.123
Lucro antes do IRPJ e CSLL	56.198	101.305	67.537	28.005	90.755
IRPJ e CSLL	(9.527)	(15.937)	(15.670)	(15.060)	(15.501)
Corrente	(9.100)	(12.641)	(16.033)	(18.765)	(12.346)
Diferido	(427)	(3.296)	363	3.705	(3.155)
Lucro Líquido antes das operações descontinuidas	46.671	85.368	51.867	12.945	75.254
Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuidas	(1.175)	(484)	1.324	(1.485)	-
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	45.496	84.884	53.191	11.461	75.255
Participação de minoritários	(30.434)	(26.783)	(22.120)	(11.311)	(20.527)
Lucro Líquido (prejuízo) do Exercício	15.062	58.100	31.071	150	54.727
<i>Margem Líquida</i>	<i>3,3%</i>	<i>8,6%</i>	<i>4,5%</i>	<i>0,0%</i>	<i>8,8%</i>
<i>Margem Líquida (sem minoritários)</i>	<i>9,9%</i>	<i>12,6%</i>	<i>7,7%</i>	<i>2,3%</i>	<i>12,0%</i>

Divulgação de Resultados

/ 1º Trimestre 2023

Comentário do Desempenho

Consolidado

ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (em milhares de reais).

ATIVO	1T22 31/03/2022	2T22 30/06/2022	3T22 30/09/2022	4T22 31/12/2022	1T23 31/03/2023
Disponibilidades	888.183	864.010	735.912	970.051	922.011
Caixa vinculado	2.023	1.088	292	-	-
Contas a receber	1.096.434	1.054.685	806.814	936.301	1.215.161
Imóveis a comercializar	2.283.314	2.090.081	2.958.822	3.051.274	2.929.523
Demais contas a receber	150.362	148.853	162.794	142.426	108.171
Ativo Circulante	4.420.316	4.158.717	4.664.634	5.100.052	5.174.866
Ativos destinados a venda	181.237	181.373	181.436	-	-
Ativo Não Circulante Destinado a Venda	181.237	181.373	181.436	-	-
Títulos e valores mobiliários	-	-	5.064	5.999	-
Contas a Receber	515.070	751.676	971.469	677.866	526.737
Imóveis a comercializar	736.434	842.819	424.667	716.092	784.671
Adiantamentos para futuro aumento de capital	10.022	9.741	7.588	6.804	5.976
Transações com partes relacionadas	102.034	110.227	114.975	106.918	108.270
Demais Contas a Receber	25.603	27.924	29.721	29.826	74.621
Investimentos	28.980	31.352	35.769	37.283	36.458
Imobilizado	24.896	23.216	19.223	17.009	19.671
Intangível	236	180	354	275	208
Ativo Não Circulante	1.443.275	1.797.135	1.608.830	1.598.072	1.556.612
Total do Ativo	6.044.828	6.137.225	6.454.900	6.698.124	6.731.478
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/03/2022	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022	31/03/2023
Fornecedores	93.125	93.813	95.680	111.750	115.360
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	647.054	769.898	572.091	829.768	876.609
Contas a pagar por aquisição sociedade controladas	83.241	49.239	12.785	125	-
Empréstimos e financiamentos	71.626	123.833	134.122	132.711	80.888
Impostos e Contribuições a Recolher	-	-	-	-	-
Adiantamentos de Clientes	1.080.898	514.175	769.159	666.905	577.241
Dividendos propostos	-	-	-	37.005	-
Provisões	128.327	107.213	113.581	105.407	110.285
Demais Contas a Pagar	227.311	226.708	185.150	172.707	133.764
Passivo Circulante	2.331.582	1.884.879	1.882.568	2.056.378	1.894.147
Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis	582.220	498.925	863.254	608.863	589.294
Contas a pagar por aquisição sociedade controladas	50.000	50.000	50.000	-	-
Provisões	119.684	117.060	115.899	111.973	99.154
Empréstimos e financiamentos	317.932	326.715	339.321	645.789	732.043
Imposto de renda e contribuição social diferidos	22.302	25.604	25.240	21.113	24.406
Adiantamentos de clientes LP	-	542.101	412.391	481.975	525.711
Demais Contas a Pagar	8.814	10.019	9.532	44.609	74.106
Passivo Exigível a Longo Prazo	1.100.952	1.570.424	1.815.637	1.914.322	2.044.714
Capital Social atribuído aos acionistas da controladora	1.657.409	1.657.409	1.657.409	1.657.409	1.657.410
Ações em Tesouraria	(55.889)	(37.001)	(37.001)	(37.001)	(37.001)
Plano de opção de ações	43.435	25.139	30.969	38.481	32.088
Reserva de lucros	195.550	253.561	284.784	253.935	308.662
	1.840.505	1.899.108	1.936.161	1.912.824	1.961.159
Participação dos não controladores	771.789	782.814	820.534	814.600	831.458
Patrimônio Líquido	2.612.294	2.681.922	2.756.695	2.727.424	2.792.617
Passivo e Patrimônio Total	6.044.828	6.137.225	6.454.900	6.698.124	6.731.478

Divulgação de Resultados

/ 1º Trimestre 2023

Comentário do Desempenho

even
relações com
investidores

Consolidado

ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	54.727	15.062	90.755	56.198
<i>Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:</i>				
Equivalência patrimonial	(55.144)	(41.455)	(719)	1.432
Depreciações e amortizações	1.036	1.003	2.103	2.276
Provisões	(12.049)	2.248	(14.334)	16.923
Juros provisionados	14.007	4.652	20.908	6.019
Juros apropriados em aplicações financeiras	(9.153)	(6.658)	(24.962)	(20.986)
<i>Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:</i>				
Contas a receber	(10.926)	810	(127.731)	(29.815)
Imóveis a comercializar	1.333	642	53.172	(123.353)
Demais contas a receber	(24.592)	2.119	(10.540)	(4.651)
Fornecedores	(1.276)	1.872	3.610	32.792
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	27.272	(9.543)
Contas a pagar por aquisição sociedade controladas	-	-	-	(18.483)
Adiantamentos de clientes	187	(1.964)	(45.928)	(5.347)
Demais passivos	3.388	(4.035)	(7.885)	1.123
<i>Variações no patrimônio que não afetam o caixa:</i>				
Concessões de Ações - ILP	-	4.637	-	4.637
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(38.462)	(21.067)	(34.278)	(90.778)
Juros pagos	(13.271)	(2.955)	(22.161)	(4.217)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(12.208)	(9.100)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(51.733)	(24.022)	(68.648)	(104.095)
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL DAS ATIVIDADES NÃO OPERACIONAIS				
Resultado de investimentos descontinuados	-	-	-	(1.175)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	-	-	-	(1.175)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	41.585	16.439	71.223	54.618
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(3.152)	(3.942)	(4.698)	(5.825)
Aumento dos investimentos	6.359	54.871	1.544	(681)
Lucros recebidos	69.015	119.744	-	-
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	(7.441)	(18.056)	828	(3.238)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	106.366	169.056	68.897	44.874
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	-	-	84.834	156.640
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(1.954)	(35.613)	(49.150)	(82.417)
Caixa restrito	-	584	-	421
	(1.954)	(35.029)	35.684	74.644
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	(23.028)	(114.182)	(3.037)	(1.390)
Dividendos Pagos	(31.000)	-	(37.005)	(30.177)
Aquisições de ações em tesouraria	-	-	-	-
Concessões de Ações - ILP	-	-	-	-
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	(3.669)	-
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(55.982)	(149.211)	(8.027)	43.077
(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(1.349)	(4.177)	(7.778)	(17.319)
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	1.693	13.587	29.698	39.873
No final do exercício	344	9.410	21.920	22.554
(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(1.349)	(4.177)	(7.778)	(17.319)

Divulgação de Resultados

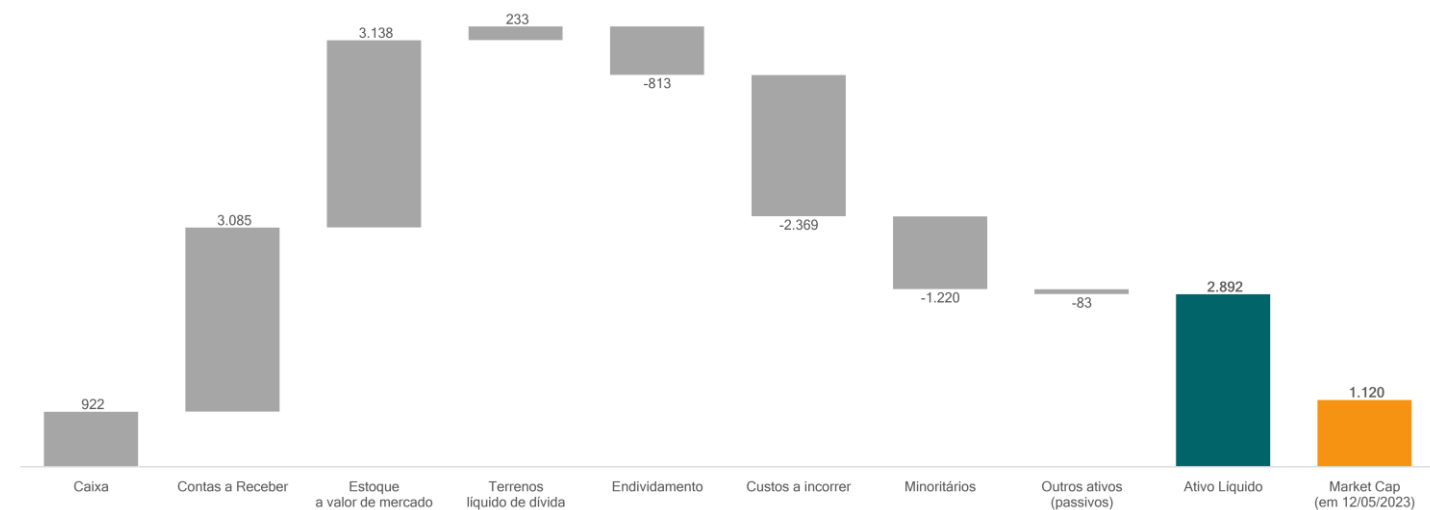
/ 1º Trimestre 2023

Comentário do Desempenho

even
relações com
investidores

Consolidado

ANEXO 4 – NAV



Divulgação de Resultados

/ 1º Trimestre 2023

Comentário do Desempenho

even
relações com
investidores

Anexos – Even ex-Melnick

ANEXO 5 – Demonstração de Resultado

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

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	253.125	367.510	383.057	284.677	325.622
Custo incorrido das vendas realizadas	(198.024)	(276.942)	(298.269)	(227.584)	(238.868)
Lucro Bruto	55.101	90.568	84.788	57.093	86.765
Margem Bruta	21,8%	24,6%	22,1%	20,1%	26,6%
Margem Bruta (ex-financiamento)	26,5%	30,2%	24,2%	22,5%	29,0%
Receitas (Despesas) Operacionais	(49.806)	(51.168)	(69.729)	(61.388)	(36.681)
Comerciais	(16.229)	(19.834)	(16.087)	(18.781)	(13.615)
Gerais e Administrativas	(19.522)	(21.435)	(23.686)	(19.525)	(24.375)
Remuneração da Administração	(6.335)	(6.710)	(7.226)	(9.368)	8.735
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(7.720)	(3.189)	(22.730)	(13.714)	(7.426)
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro	5.295	39.400	15.059	(4.295)	50.084
Resultado das Participações Societárias	(1.432)	(98)	(778)	(339)	(128)
Resultado Financeiro	8.650	16.878	15.737	10.217	7.313
Despesas Financeiras	(9.807)	(8.697)	(5.023)	(16.363)	(16.634)
Receitas Financeiras	18.457	25.575	20.760	26.579	23.947
Lucro antes do IRPJ e CSLL	12.513	56.180	30.018	5.583	57.269
IRPJ e CSLL	(9.527)	(15.937)	(15.670)	(7.859)	(9.061)
Corrente	(6.217)	(7.200)	(10.363)	(10.356)	(7.562)
Diferido	(60)	(2.475)	1.139	2.497	(1.500)
Lucro Líquido antes das operações descontinuadas	6.236	46.505	20.794	(2.276)	48.207
Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas	(1.175)	(484)	1.324	(1.485)	-
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	5.061	46.021	22.118	(3.761)	48.207
Participação de minoritários	(71)	(1.419)	(1.425)	(457)	(2.605)
Lucro Líquido (prejuízo) do Exercício	4.990	44.601	20.693	(4.218)	45.603
Margem Líquida	2,0%	12,1%	5,4%	-1,5%	14,0%
Margem Líquida (sem minoritários)	2,0%	12,5%	5,8%	-1,3%	14,8%

Divulgação de Resultados

/ 1º Trimestre 2023

Comentário do Desempenho

even
relações com
investidores

Even ex-Melnick

ANEXO 6 – Balanço Patrimonial

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

ATIVO	1T22 31/03/2022	2T22 30/06/2022	3T22 30/09/2022	4T22 31/12/2022	1T23 31/03/2023
Disponibilidades	508.843	476.385	398.286	617.627	553.867
Caixa vinculado	2.023	1.088	292	-	-
Contas a receber	635.101	637.043	555.581	516.594	631.730
Imóveis a comercializar	1.437.057	1.274.900	1.992.995	2.012.979	1.997.643
Demais contas a receber	116.878	119.410	129.249	113.612	81.320
Ativo Circulante	2.699.902	2.508.826	3.076.403	3.260.812	3.264.560
Ativos destinados a venda	181.237	181.373	181.436	-	-
Ativo Não Circulante Destinado a Venda	181.237	181.373	181.436	-	-
Títulos e valores mobiliários	-	-	5.064	5.729	-
Contas a Receber	335.289	421.506	456.361	346.254	244.492
Imóveis a comercializar	671.378	799.944	374.088	621.130	692.411
Adiantamentos para futuro aumento de capital	4.331	5.047	4.393	6.141	5.654
Transações com partes relacionadas	101.822	101.111	103.258	106.682	108.092
Demais Contas a Receber	21.186	24.087	25.879	25.958	69.978
Investimentos	24.396	24.738	23.588	24.861	22.128
Imobilizado	10.880	9.708	6.241	4.405	7.017
Intangível	97	56	65	26	(14)
Ativo Não Circulante	1.169.379	1.386.197	998.937	1.141.186	1.149.757
Total do Ativo	4.050.518	4.076.396	4.256.776	4.401.998	4.414.317
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31/03/2022	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022	31/03/2023
Fornecedores	46.318	39.114	56.027	83.837	84.414
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	602.583	700.665	532.847	762.857	800.239
Contas a pagar por aquisição sociedade controladas	83.241	49.239	12.785	125	-
Empréstimos e financiamentos	67.512	120.976	112.386	86.353	47.726
Impostos e Contribuições a Recolher	-	-	-	-	(21.224)
Adiantamentos de Clientes	701.602	150.625	304.570	323.791	323.503
Dividendos propostos	-	-	-	31.000	-
Provisões	41.467	29.770	33.494	37.820	48.339
Partes relacionadas	7.269	10.566	14.807	14.703	15.467
Demais Contas a Pagar	137.618	128.423	127.398	127.652	100.227
Passivo Circulante	1.687.610	1.229.378	1.194.314	1.468.138	1.398.691
Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis	542.702	472.732	809.134	536.133	514.876
Contas a pagar por aquisição sociedade controladas	50.000	50.000	50.000	-	-
Provisões	93.856	90.855	86.575	80.430	71.581
Empréstimos e financiamentos	293.098	241.064	224.239	527.148	579.410
Imposto de renda e contribuição social diferidos	10.902	13.384	12.244	9.339	10.963
Adiantamentos de clientes LP	-	542.101	412.391	312.596	292.842
Demais Contas a Pagar	-	10.019	9.532	36.002	74.106
Passivo Exigível a Longo Prazo	990.558	1.420.155	1.604.115	1.501.648	1.543.778
Capital Social atribuído aos acionistas da controladora	1.191.004	1.193.863	1.202.703	1.153.833	1.164.816
Ações em Tesouraria	(24.197)	(5.309)	(5.309)	(5.309)	(14.623)
Plano de opção de ações	43.435	25.139	30.969	29.535	20.959
Reserva de lucros	95.704	148.546	163.576	134.118	178.042
	1.305.946	1.362.239	1.391.939	1.312.176	1.349.194
Participação dos não controladores	66.404	64.624	66.408	120.035	122.655
Patrimônio Líquido	1.372.350	1.426.863	1.458.347	1.432.211	1.471.849
Passivo e Patrimônio Total	4.050.518	4.076.396	4.256.776	4.401.998	4.414.317

Divulgação de Resultados

/ 1º Trimestre 2023

Comentário do Desempenho



Even ex-Melnick

ANEXO 7 – Land Bank

A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 31 de março de 2023, excluindo Melnick:

Terreno	Localização	Data da Compra	Áreas (m²)		Unidades	VGV Esperado (R\$ mil)	
			Terreno	Útil		100%	% Even
Terreno I	Rio de Janeiro	mai-10	8.410	15.711	186	72.360	72.360
Terreno II	Rio de Janeiro	jun-11	8.410	15.711	186	72.360	72.360
Terreno III	Rio de Janeiro	jul-12	7.062	18.027	202	108.162	108.162
Terreno IV	São Paulo	jun-13	4.861	10.461	56	146.556	146.556
Terreno V	São Paulo	jan-13	26.531	32.628	276	281.937	281.937
Terreno VI	Rio de Janeiro	mar-14	14.375	18.413	420	72.715	36.358
Terreno VII	São Paulo	set-16	10.000	27.008	446	172.608	172.608
Terreno VIII	São Paulo	jan-19	846	5.176	170	57.559	57.559
Terreno IX	São Paulo	jul-20	14.121	79.853	506	737.759	737.759
Terreno X	São Paulo	ago-20	3.373	16.157	96	195.121	195.121
Terreno XI	São Paulo	ago-20	513	1.418	57	17.125	17.125
Terreno XII	São Paulo	jan-21	17.677	53.397	185	1.388.903	694.451
Terreno XIII	São Paulo	mai-21	5.313	29.116	293	257.511	257.511
Terreno XIV	São Paulo	mai-21	455	2.587	87	18.306	18.306
Terreno XV	São Paulo	ago-21	6.724	20.954	101	320.596	320.596
Terreno XVI	São Paulo	dez-21	2.340	11.317	68	175.804	106.067
Terreno XVII	São Paulo	dez-21	397	1.920	74	15.675	15.675
Terreno XVIII	São Paulo	mar-22	5.410	15.314	53	384.423	172.990
Terreno XIX	São Paulo	jun-22	3.516	11.204	52	324.098	194.459
Terreno XX	São Paulo	jul-22	5.023	25.515	141	388.235	388.235
Terreno XXI	São Paulo	jul-22	878	4.459	197	57.246	57.246
Terreno XXII	São Paulo	ago-22	4.871	23.086	71	654.259	654.259
Terreno XXIII	São Paulo	ago-22	1.095	5.189	259	93.264	93.264
Terreno XXIV	São Paulo	mar-23	1.598	8.428	122	260.887	65.222
24 terrenos ou fases			153.799	453.049	4.304	6.273.468	4.936.186

Divulgação de Resultados

/ 1º Trimestre 2023

Comentário do Desempenho

Even ex-Melnick

ANEXO 8 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo*

O quadro abaixo apresenta a posição da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos em 31/03/2023:

Empreendimento	Estado	Lanç.	Ano	% Vendido	POC
Mairin Ibirapuera/Epic By Atlantica	São Paulo	2T22/3T22/4T22	2022	60,80%	45,47%
Modo Butantã	São Paulo	1T22	2022	42,65%	25,19%
Portugal 587	São Paulo	4T21/1T22	2021/2022	56,83%	47,79%
Yby Ibirapuera	São Paulo	3T21	2021	31,65%	56,69%
Arbo Alto de Pinheiros	São Paulo	3T21	2021	53,60%	63,65%
Modo Pompeia	São Paulo	2T21	2021	89,03%	46,32%
Modo Ipiranga	São Paulo	1T21	2021	52,20%	79,19%
Arcos Itaim	São Paulo	1T21	2021	72,22%	90,23%
Platô Perdizes	São Paulo	4T20/2T22	2020/2022	62,92%	69,46%
Balkon Campo Belo	São Paulo	4T20	2020	75,66%	66,75%
Clári Pinheiros	São Paulo	3T20	2020	58,23%	83,25%
Open Marajoara	São Paulo	3T20	2020	68,73%	99,22%
Modo Saúde	São Paulo	3T20	2020	51,06%	95,24%
VM 303	São Paulo	4T19	2019	88,56%	99,93%
Arbo Casas Verticais	São Paulo	4T19	2019	100,00%	99,39%
Stella Campo Belo	São Paulo	4T19	2019	92,72%	98,74%
Lume Alto Da Boa Vista	São Paulo	3T19	2019	87,86%	99,82%
Misce Vila Madalena	São Paulo	2T19	2019	98,64%	98,96%
Fasano Itaim	São Paulo	1T19/1T21	2019/2021	99,85%	97,28%
Facto Paulista	São Paulo	4T18	2018	97,31%	100,00%
Monumento SP	São Paulo	1T17	2017	71,79%	52,21%
Hotel Ibis	São Paulo	4T14	2014	34,50%	100,00%
RG Personal Residences	Rio de Janeiro	4T13	2013	65,00%	76,18%
Luar do Pontal	Rio de Janeiro	2T13	2013	56,46%	67,83%
Haddock Offices	São Paulo	4T12	2012	94,85%	100,00%
Airport Offices	São Paulo	1T11	2011	94,40%	100,00%

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

Divulgação de Resultados

/ 1º Trimestre 2023

Comentário do Desempenho



SOBRE A EMPRESA

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

AVISO LEGAL

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

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes ("Deloitte") não prestaram durante o trimestre findo em 31 de março de 2023 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Notas Explicativas

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

Relatório sobre a Revisão de
Informações Trimestrais do
Período de Três Meses Findo em
31 de Março de 2023

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1), aplicável à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a "organização Deloitte"). A DTTL (também chamada de "Deloitte Global") e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidade: relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a "organização Deloitte"), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 415 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

© 2023. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2 às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, 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 da Administração da Companhia quanto à aplicação da norma brasileira NBC TG 47 - Receita de Contrato com Cliente, alinhada com aquela manifestada pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos*Demonstrações do valor adicionado*

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individual e consolidada, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações financeiras intermediárias, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 15 de maio de 2023



DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8



Roberto Torres dos Santos
Contador
CRC nº 1 SP 219663/O-7

Notas Explicativas**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.****BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E DEZEMBRO DE 2022**

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	4	344	1.693	21.920	29.698
Títulos e valores mobiliários	5	329.568	356.271	900.091	940.353
Contas a receber	6.a	28.109	17.183	1.215.161	936.301
Imóveis a comercializar	7	15.555	16.889	2.929.523	3.051.274
Demais contas a receber		27.888	45.269	108.171	142.426
		401.464	437.305	5.174.866	5.100.052
NÃO CIRCULANTES					
Títulos e valores mobiliários	5	-	5.729	-	5.999
Contas a receber	6.a	-	-	526.737	677.866
Imóveis a comercializar	7	-	-	784.671	716.092
Adiantamentos para futuros investimentos	8.b	128.485	121.044	5.976	6.804
Partes relacionadas	22.a	564.070	541.864	108.270	106.918
Demais contas a receber	-	52.272	10.299	74.621	29.826
Total Não Circulantes		744.827	678.936	1.500.275	1.543.505
Investimentos	8	1.337.175	1.357.405	36.458	37.283
Imobilizado	-	5.494	3.378	19.671	17.009
Intangível	-	-	-	208	275
		2.087.496	2.039.719	1.556.612	1.598.072
TOTAL DOS ATIVOS		2.488.960	2.477.024	6.731.478	6.698.124

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.****BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E DEZEMBRO DE 2022**

(Em milhares de reais - R\$)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
CIRCULANTES					
Fornecedores	-	5.628	6.904	115.360	111.750
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	876.609	829.768
Empréstimos e financiamentos	10	8.205	7.772	80.888	132.711
Adiantamentos de clientes	11	2.006	1.819	577.241	666.905
Provisão para perdas em sociedades controladas	8	73.860	65.029	-	-
Dividendos Propostos	-	-	31.000	-	37.005
Provisões	12	15.653	14.606	110.285	105.407
Partes relacionadas	22.a	12.913	13.735	17.279	18.964
Demais contas a pagar		18.466	23.909	116.485	153.868
		136.731	164.774	1.894.147	2.056.378
NÃO CIRCULANTES					
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	589.294	608.863
Provisões	12	17.188	23.891	99.154	111.973
Empréstimos e financiamentos	10.a	373.883	375.535	732.043	645.789
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	-	-	24.406	21.113
Adiantamentos de clientes	11	-	-	525.711	481.975
Demais contas a pagar	-	-	-	74.106	44.609
		391.071	399.426	2.044.714	1.914.322
Total do passivo		527.802	564.200	3.938.861	3.970.700
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social atribuído aos acionistas da controladora	14	1.657.409	1.657.409	1.657.409	1.657.409
Ações restritas e em tesouraria	14.a	(37.001)	(37.001)	(37.001)	(37.001)
Plano de opção de ações	14.b	32.088	38.481	32.088	38.481
Reservas de lucros	14.c	308.662	253.935	308.662	253.935
		1.961.158	1.912.824	1.961.158	1.912.824
Participação dos não controladores		-	-	831.458	814.600
Total do patrimônio líquido		1.961.158	1.912.824	2.792.616	2.727.424
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		2.488.960	2.477.024	6.731.478	6.698.124

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.****DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO**

PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E MARÇO DE 2022

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

	Nota	01/01/23 a 31/03/23	01/01/22 a 31/03/22	01/01/23 a 31/03/23	01/01/22 a 31/03/22
OPERAÇÕES					
Receita	16	18.777	6.377	624.590	460.120
Custo incorrido das vendas realizadas	17.a	(12.116)	(7.026)	(486.768)	(344.790)
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO		6.661	(649)	137.822	115.330
DESPESAS OPERACIONAIS					
Comerciais	17.b	(745)	(792)	(29.003)	(32.313)
Gerais e administrativas	17.b	(23.204)	(18.651)	(36.564)	(28.017)
Remuneração da Administração	17.b	8.735	(6.335)	4.826	(9.038)
Provisões	12.e	347	(4.329)	1.251	(13.420)
Outras despesas operacionais, líquidas		3.120	(748)	(12.105)	(1.505)
		(11.747)	(30.855)	(71.595)	(84.293)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL		(5.086)	(31.501)	66.227	31.040
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS					
Equivalência patrimonial	8.a	55.144	41.455	719	(1.432)
		55.144	41.455	719	(1.432)
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	19	(13.962)	(5.801)	(17.314)	(10.492)
Receitas financeiras	19	18.631	10.912	41.123	37.085
		4.669	5.111	23.809	26.593
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		54.727	15.063	90.755	56.199
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Imposto de renda e contribuição social - correntes	20	-	-	(12.346)	(9.100)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	20	-	-	(3.155)	(427)
LUCRO LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS		54.727	15.063	75.254	46.672
OPERAÇÕES DESCONTINUADAS					
Resultado descontinuado		-	-	-	(1.175)
Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas		-	-	-	(1.175)
LUCRO DOS PERÍODOS		54.727	15.063	75.254	45.497
LUCRO DOS PERÍODOS ATRIBUÍVEL A					
Acionistas				54.727	15.063
Participação dos não controladores				20.527	30.434
				75.254	45.497
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS					
DA COMPANHIA DURANTE OS PERÍODOS					
- R\$					
Lucro básico por ação	15.a	0,265	0,074	0,265	0,074
Lucro diluído por ação	15.b	0,258	0,074	0,258	0,074

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.****DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE**

PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E MARÇO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO	54.727	15.063	75.254	45.497
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO PERÍODO	<u>54.727</u>	<u>15.063</u>	<u>75.254</u>	<u>45.497</u>
RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODO ATRIBUÍVEL A				
Acionistas			54.727	15.063
Participação dos não controladores			<u>20.527</u>	<u>30.434</u>
			<u>75.254</u>	<u>45.497</u>

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E DEZEMBRO DE 2022
(Em milhares de reais - R\$)

Atribuível aos acionistas da controladora											
		Ações restritas e em tesouraria			Reservas de lucros						
Nota	Capital social	Ações restritas concedidas	Ações em tesouraria	Plano de opção de ações	Legal	Retenção de lucros	Lucros Acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido	
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	14.b	-	-	18.888	(21.744)	-	-	-	(2.856)	-	(2.856)
Concessão de ações – Stock Option	17.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	14.d	-	-	-	-	-	104.384	104.384	90.648	195.032	
Absorção da reserva legal	14.c	-	-	-	-	5.219	(5.219)	-	-	-	
Dividendos intercalados	14.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
Ações em tesouraria:											
Concessão de ações – Stock Option	14.b	-	-	-	(6.393)	-	-	-	(6.393)	-	(6.393)
Operações com não controladores:											
Redução de capital		-	-	-	-	-	-	-	(3.669)	(3.669)	
Destinação de Lucros:											
Lucro líquido do período	14.d	-	-	-	-	-	54.727	54.727	20.527	75.254	
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023		1.657.409	(555)	(36.446)	32.088	23.474	230.461	54.727	1.961.158	831.458	2.792.616

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E MARÇO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/23 a 31/03/23	01/01/22 a 31/03/22	01/01/23 a 31/03/23	01/01/22 a 31/03/22
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucros antes do imposto de renda e da contribuição social	54.727	15.062	90.755	56.198
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(55.144)	(41.455)	(719)	1.432
Depreciações e amortizações	1.036	1.003	2.103	2.276
Provisões	(12.049)	2.248	(14.334)	16.923
Juros provisionados	14.007	4.652	20.908	6.019
Juros apropriados em aplicações financeiras	(9.651)	(6.658)	(27.288)	(20.986)
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	(10.926)	810	(127.731)	(29.815)
Imóveis a comercializar	1.333	642	53.172	(123.353)
Demais contas a receber	(24.592)	2.119	(10.540)	(4.651)
Fornecedores	(1.276)	1.872	3.610	32.792
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	27.272	(9.543)
Contas a pagar por aquisição sociedade controlada	-	-	-	(18.483)
Adiantamentos de clientes	187	(1.964)	(45.928)	(5.347)
Demais passivos	3.388	(4.035)	(7.885)	1.123
Variações no patrimônio não afetam caixa	-	4.637	-	4.637
Concessões de Ações - ILP	(38.960)	(21.067)	(36.604)	(90.778)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(13.271)	(2.955)	(22.161)	(4.217)
Juros pagos	-	-	(12.208)	(9.100)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(52.231)	(24.022)	(70.974)	(104.095)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais				
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL DAS ATIVIDADES NÃO OPERACIONAIS				
Resultado de investimentos descontinuados	-	-	-	(1.175)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	-	-	-	(1.175)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	42.083	16.439	73.549	54.618
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(3.152)	(3.942)	(4.698)	(5.825)
Aumento (Redução) dos investimentos	6.359	54.871	1.544	(681)
Lucros recebidos	69.015	119.744	-	-
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	(7.441)	(18.056)	828	(3.238)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	106.864	169.056	71.223	44.874
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	-	-	84.834	156.640
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(1.954)	(35.613)	(49.150)	(82.417)
Caixa restrito	-	584	-	421
	(1.954)	(35.029)	35.684	74.644
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	(23.028)	(114.182)	(3.037)	(1.390)
Dividendos pagos	(31.000)	-	(37.005)	(30.177)
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	(3.669)	-
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(55.982)	(149.211)	(8.027)	43.077
REDUÇÃO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(1.349)	(4.177)	(7.778)	(17.319)
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	1.693	13.587	29.698	39.873
No final do exercício	344	9.410	21.920	22.554
(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(1.349)	(4.177)	(7.778)	(17.319)

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas**DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO**

PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2023 E MARÇO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	19.922	7.367	639.113	468.640
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(12.116)	(7.026)	(486.768)	(345.965)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(9.051)	(12.521)	(43.840)	(46.006)
	(21.167)	(19.547)	(530.608)	(391.971)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(1.245)	(12.177)	108.505	76.669
RETENÇÕES				
Depreciações e amortizações	(1.036)	(1.003)	(2.103)	(2.276)
	(1.036)	(1.003)	(2.103)	(2.276)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(2.281)	(13.180)	106.402	74.393
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	55.144	41.455	719	(1.432)
Provisão para perdas em controladas	-	-	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	18.631	10.912	41.123	37.085
	73.775	52.367	41.842	35.653
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	71.494	39.184	141.528	110.046
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal				
Salários	(3.510)	(14.604)	(14.329)	(22.749)
Benefícios	(1.549)	(1.149)	(2.507)	(2.090)
FGTS	(952)	(601)	(1.321)	(9.589)
Impostos, taxas e contribuições	(1.145)	(1.666)	(30.024)	(18.723)
Remuneração de Capitais de terceiros				
Juros	(13.486)	(2.845)	(13.996)	(4.427)
Aluguéis	(137)	(302)	(780)	(906)
Outras	4.012	(2.955)	(3.318)	(6.065)
Remuneração de Capitais de Próprios				
Dividendos	-	-	-	-
Prejuízos retidos do exercício	(54.727)	(15.063)	(54.727)	(15.062)
Participação dos não controladores	-	-	(20.527)	(30.434)
	(71.494)	(39.184)	(141.528)	(110.046)

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PARA O TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2023

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária e de loteamento urbano é efetuado por sociedades controladas e coligadas da Companhia, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma isolada (controlada integral) ou em conjunto com outros parceiros. As sociedades controladas pertencentes ao segmento São Paulo compartilham a estrutura e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia e as atividades do segmento sul estão centralizadas na sociedade controlada Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. (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 práticas contábeis aplicadas na preparação destas Informações Trimestrais - ITR individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, publicadas no jornal O Estado de São Paulo em 28 de março de 2023 e divulgadas no site da CVM (www.cvm.gov.br) e de Relações com Investidores da Companhia (www.ri.even.com.br).

Nos casos em que as notas explicativas apresentadas nas ITRs não estiverem apresentadas de forma completa, em relação ao apresentado nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa das referidas demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

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

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 disposto no Comunicado Técnico 1/2019, emitido em 18 de fevereiro de 2019 pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil - IBRACON na elaboração das demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, sobre o Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 emitido pela CVM sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15) 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 da Companhia.

As referidas orientações vêm sendo aplicadas, de forma consistente, na elaboração das demonstrações financeiras da Companhia em períodos/exercícios subsequentes.

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

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das ITRs, aplicáveis na elaboração de demonstrações financeiras intermediárias, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sido aprovadas sua divulgação e arquivamento na CVM pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 15 de maio de 2023.

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 descritos na Nota 2 às demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, não tendo ocorrido alterações em relação a estas ITRs.

Notas Explicativas**4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Caixa e contas correntes	340	1.689	6.355	24.910
Aplicações financeiras (i)	4	4	4.639	4.788
Poupança (ii)	-	-	10.926	-
	<u>344</u>	<u>1.693</u>	<u>21.920</u>	<u>29.698</u>

(i) referem-se a aplicação automática de contas correntes.

(ii) refere-se a disponibilidade de recursos em garantia as operações de financiamento na modalidade Apoio a Produção - Crédito Associativo da Caixa Econômica Federal aplicados na poupança com rentabilidade de 8,3% ao ano.

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

As aplicações financeiras são compostas da seguinte forma:

		Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/23	31/12/22
Certificado de Depósito Bancário - CDB	(i)	203.894	236.064	341.610	350.711
Fundos de investimento	(ii)	125.674	120.207	542.488	574.012
Títulos do Tesouro Nacional		-	-	15.993	15.630
Outros Títulos e Valores Mobiliários		-	5.729	-	5.999
		<u>329.568</u>	<u>362.000</u>	<u>900.091</u>	<u>946.352</u>
Circulante		329.568	356.271	900.091	940.354
Não Circulante		-	5.729	-	5.999

- (i) Referem-se a CDB emitidos por bancos de primeira linha. Em 31 de março de 2023, referidos CDB eram remunerados à taxa média de 101,0% da variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI (2022: 100,8% 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 trimestre findo em 31 de março de 2023 foi de 95,45% da variação do CDI (2022: 108,76% 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 trimestre findo em 31 de março de 2023 foi de 98,90% da variação do CDI (2022: 101,02% do CDI).

Notas Explicativas

6. CONTAS A RECEBER E CESSÃO DE RECEBÍVEIS

a) Contas a receber

	31/03/2023	Controladora 31/12/2022	31/03/2023	Consolidado 31/12/2022
Em repasse bancário	-	-	56.318	62.012
Financiamento próprio	-	-	167.551	163.557
Provisão para distratos	-	-	(18.845)	(27.862)
Empreendimento concluídos	-	-	205.024	197.707
Receita apropriada	-	-	6.228.651	5.699.863
Parcelas recebidas	-	-	(5.115.378)	(4.738.695)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (Nota 11)	-	-	424.615	479.597
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	1.537.888	1.440.765
Provisão para distratos	-	-	(18.101)	(22.560)
Ajuste a valor presente	-	-	(39.326)	(36.671)
Empreendimentos em construção:	-	-	1.480.461	1.381.535
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9	-	-	(68.598)	(73.441)
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	1.616.887	1.505.801
Venda de Terreno	-	-	29.918	33.576
Outras contas a receber	28.109	17.183	95.093	74.790
Contas a receber apropriadas	28.109	17.183	1.741.898	1.614.169
Circulante	28.109	17.183	1.215.161	936.301
Não circulante	-	-	526.737	677.866

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 6,09% a.a. (5,95%a.a em 31 de dezembro 2022).

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:

	31/03/2023	Controladora 31/12/2022	31/03/2023	Consolidado 31/12/2022
Vencidas	-	1.511	233.223	197.165
A vencer:				
2023	28.109	16.093	735.648	899.822
2024	-	-	1.117.041	1.024.585
2025	-	-	774.673	657.184
2026	-	-	118.072	49.319,36
2026 em diante	-	-	167.798	145.993,35
	28.109	17.604	3.146.455	2.974.068
Contas a receber apropriado	28.109	17.604	1.337.370	1.186.738
Contas a receber a apropriar	-	-	1.809.086	1.787.330

Notas Explicativas

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	
	31/03/2023	31/12/2022
Vencidas:		
Até três meses	7.368	9.448
De três a seis meses	3.446	2.959
Acima de seis meses	42.477	56.832
Imóveis concluídos	53.291	69.239
Vencidas:		
Até três meses	151.578	105.505
De três a seis meses	17.500	11.114
Acima de seis meses	10.854	11.307
Imóveis em construção	179.932	127.926
	233.223	197.165

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	
	31/03/202	31/12/202	31/03/202	31/12/202
	3	2	3	2
Adiantamento para aquisição de terrenos	1.848	1.848	4.867	4.863
Adiantamento Fornecedores	140	140	19.523	18.226
Terrenos	13.567	9.774	2.109.220	2.029.810
Imóveis em construção	-	-	1.229.616	1.341.135
Imóveis concluídos	-	-	357.069	368.324
Imóveis para Revenda	-	5.127	45.808	56.917
Provisão para ajuste de valor de mercado	-	-	(51.909)	(51.909)
	15.555	16.889	3.714.194	3.767.366
Ativo circulante	15.555	16.889	2.929.523	3.051.274
Realizável a longo prazo	-	-	784.671	716.092

Os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$92.765(nota explicativa 12.D e E) (R\$121.957 em 31 de dezembro de 2022). 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 10.

Notas Explicativas

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Saldo nos estoques no início do período	102.621	110.109
Encargos financeiros incorridos no período	12.117	38.081
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(13.510)	(45.568)
Saldo nos estoques no fim do período	101.228	102.621

8. INVESTIMENTOS E PROVISÃO PARA PERDAS EM SOCIEDADES CONTROLADAS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Em sociedades controladas				
- Segmento SP	692.649	719.074	-	-
- Segmento Sul	553.755	543.629	-	-
- Segmento RJ	68.643	69.841	-	-
	1.315.047	1.332.544	-	-
Em sociedades não controladas	22.128	24.861	36.458	37.283
	1.337.175	1.357.405	36.458	37.283
Provisão para perdas em sociedades controladas dos segmentos SP e RS	(73.860)	(65.029)	-	-
	(73.860)	(65.029)	-	-
Total Investimentos	1.263.315	1.292.376	36.458	37.283

a) Movimentação dos investimentos e da provisão para perdas em sociedades controladas:

	Sociedades controladas	Sociedades não controladas	Provisão para perdas em sociedades controladas
Saldo em 31/12/2021	1.446.997	25.147	(61.085)
Subscrição (Redução de Capital)	(31.894)	2.625	-
Provisão/Aquisição/Baixa de participação societária	(2.285)	-	-
Lucros recebidos	(287.536)	-	-
Recebimento de dividendos Melnick	(19.237)	-	-
Equivalência patrimonial	222.555	(2.911)	-
Reclassificação	3.944	-	(3.944)
Saldo em 31/12/2022	1.332.544	24.861	(65.029)
Subscrição (Redução de Capital)	(14.816)	(2.605)	-
Provisão/Aquisição/Baixa de participação societária	6.420	-	-
Lucros recebidos	(69.015)	-	-
Recebimento de dividendos Melnick	(4.062)	-	-
Equivalência patrimonial	55.144	(128)	-
Reclassificação	8.832	-	(8.832)
Saldo em 31/03/2023	1.315.047	22.128	(73.860)

Notas Explicativas

b) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 31 de março de 2023, os adiantamentos para futuro aumento de capital, em sociedades controladas, totalizam R\$128.485 (R\$121.044 em 31 de dezembro de 2022) na controladora e R\$5.976 (R\$6.804 em 31 de dezembro de 2022) 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.

9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Contas a pagar, sujeitas a:		
Varição do INCC – permuta financeira (*)	1.231.372	1.273.775
Varição do INCC	226.534	156.860
Varição do IGPM	7.997	7.996
	<u>1.465.903</u>	<u>1.438.631</u>
Circulante	876.609	829.768
Não circulante	589.294	608.863

(*) 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	
	31/03/2023	31/12/2022
No início do período	1.438.631	1.238.817
Aquisições ocorridas	75.023	387.664
Atualização do principal	23.245	129.709
Pagamento do principal	(70.996)	(317.559)
No final do período	<u>1.465.903</u>	<u>1.438.631</u>

Notas Explicativas

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
2023	193.847	492.081
2024	253.179	537.734
2025	92.505	373.526
2026	17.632	9.161
2027 em diante	908.740	26.129
	<u>1.465.903</u>	<u>1.438.631</u>

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

a) Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Em moeda nacional:				
Crédito Imobiliário (i)	-		430.039	393.858
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (iii)	382.089	383.307	382.892	384.642
	<u>382.089</u>	<u>383.307</u>	<u>812.931</u>	<u>778.500</u>
Circulante	8.205	7.772	80.888	132.711
Não Circulante	373.883	375.535	732.043	645.789

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: (i) R\$316.923 (31 de dezembro de 2022: R\$278.871) atualizados pela Poupança acrescida de 2,55% a.a. a 3,20% a.a.; (ii) R\$104.101 (31 de dezembro de 2022: R\$113.967) atualizados pela Taxa Referencial de Juros - TR acrescida de 6,90% a.a. a 9,10% a.a.; e (iii) R\$9.015 (31 de dezembro de 2022: R\$1.020) atualizados pelo CDI acrescido de 2,50% a.a. a 2,65% a.a.
- (ii) As operações de CRI estão sujeitas à variação de: (i) R\$382.089 (31 de dezembro de 2022: R\$383.307) atualizados pelo CDI acrescido de 0,90% a.a. a 1,75% a.a.; e (ii) R\$804 (31 de dezembro de 2022: R\$1.335) a IPCA acrescido de 12,00% a.a.

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos)	<u>1.529.212</u>	<u>1.541.026</u>

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

Notas Explicativas

Os saldos têm a seguinte composição por vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
2023	7.645	7.772	79.524	132.711
2024	7.823	6.243	159.853	138.483
2025 em diante	366.621	369.292	573.554	507.306
	<u>382.089</u>	<u>383.307</u>	<u>812.931</u>	<u>778.500</u>

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 168ª no valor de R\$28.663 em março de 2023 (R\$30.603 em dezembro de 2022) e (ii) CRI XP – CRI série 40ª no valor de R\$362.158 em março de 2023 (R\$361.961 em dezembro de 2022).

Os compromissos assumidos vem sendo cumpridos pelas controladora e suas controladas, nos termos contratados.

b) Movimentação

Os empréstimos e financiamentos apresentaram a seguinte movimentação:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Saldo inicial	383.307	113.139	778.500	313.533
Captações	-	352.066	84.834	840.549
Encargos financeiros incorridos	14.007	18.999	20.908	58.586
Pagamento do principal	(1.954)	(83.518)	(49.150)	(384.193)
Pagamento de juros	(13.271)	(17.379)	(22.161)	(49.975)
Saldo final	<u>382.089</u>	<u>383.307</u>	<u>812.931</u>	<u>778.500</u>

11. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Empreendimentos não lançados				
Contrato de permuta não lançados	-	-	363.252	344.522
Contrato de permuta	-	-	1.033.519	1.073.254
Parcela apropriada	-	-	(759.561)	(761.029)
Permutas a apropriar	-	-	637.210	656.747
Empreendimentos em construção				
Parcelas recebidas (*) (Nota 6)	-	-	424.615	479.597
Valores recebidos por venda de empreendimento cuja receita ainda não vem sendo apropriada	-	-	19.381	-
Valores recebidos de adiantamentos de contratos	2.006	1.819	21.746	12.536
Saldo final	<u>2.006</u>	<u>1.819</u>	<u>1.102.952</u>	<u>1.148.880</u>

Notas Explicativas

Circulante	2.006	1.819	577.241	666.905
Não Circulante	-	-	525.711	481.975

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

12. PROVISÕES

	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos	Total
	(a)	(b)	(c)	(d)	
Em 31 de dezembro de 2021	2.820	9.371	20.599	14.093	46.884
Provisão (reversão) constituída, líquida	11.414	6.037	17.906	(7.279)	27.007
Pagamento de provisão para garantias	(7.666)	-	-	-	(7.666)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(18.092)	-	(17.020)
Pagamento de bônus e PLR	-	(11.220)	-	-	(11.220)
Atualização monetária e juros	-	-	513	-	512
Em 31 de dezembro de 2022	6.568	4.188	20.926	6.814	38.497
Provisão (reversão) constituída, líquida	1.250	1.396	(347)	(405)	1.894
Pagamento de provisão para garantias	(1.650)	-	-	-	(1.650)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(1.412)	-	(1.412)
Pagamento de bônus e PLR	-	-	-	-	-
Atualização monetária e juros	-	-	(4.487)	-	(4.487)
Em 31 de março de 2023	6.168	5.584	14.680	6.409	32.841
Circulante					15.653
Não circulante					17.188

	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos	Total
	(a)	(b)	(c)	(d)	
Em 31 de dezembro de 2021	48.202	22.802	97.425	62.659	231.088
Provisão (reversão) constituída, líquida	40.701	5.039	59.603	(5.852)	99.340
Pagamento de provisão para garantias	(28.744)	-	-	-	(28.744)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(68.179)	-	(68.027)
Pagamento de bônus e PLR	-	(16.789)	-	-	(16.789)
Atualização monetária e juros	-	-	513	-	512
Em 31 de dezembro de 2022	60.159	11.052	89.362	56.807	217.380
Provisão (reversão) constituída, líquida	9.631	4.182	8.020	(15.848)	(5.985)
Pagamento de provisão para garantias	(8.026)	-	-	-	(8.026)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(12.617)	-	(12.617)
Atualização monetária e juros	-	-	6.717	-	6.717
Em 31 de março de 2023	61.764	15.234	91.482	40.959	209.439
Circulante					110.285
Não circulante					99.154

Notas Explicativas

(a) Garantias

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\$7.085 na controladora e R\$10.613 no consolidado (R\$10.923 em 31 de dezembro de 2022), possível de R\$18.059 na controladora e R\$26.792 no consolidado (R\$29.583 em 31 de dezembro de 2022) e remota de R\$13.758 na controladora e R\$19.871 no consolidado.

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 decisões desfavoráveis em parte desses processos corresponde ao montante de R\$3.702 na controladora e R\$42.880 no consolidado (R\$52.985 em 31 de dezembro de 2022), a probabilidade de perdas possíveis é de R\$829 na controladora e de R\$41.739 no consolidado (R\$110.481 em 31 de dezembro de 2022) e remotas é de R\$996 na controladora e de R\$45.781 no consolidado.

A rubrica de Provisão em 31 de março de 2023 inclui, ainda, outras questões de desembolso provável, no montante de R\$9.779 no consolidado (R\$25.454 em 31 de dezembro de 2022) e de perda possível no montante de R\$2.252.

(d) Provisão para distratos

A Companhia constitui provisão para distratos, tanto para os contratos de venda cujas obras estão concluídas quanto para aquelas em andamento. A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos em 31 de março de 2023 totaliza R\$23.336 (R\$56.807 em 31 de dezembro 2022).

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Provisão para distrato nas contas a receber	(105.542)	(123.862)
Imóveis a comercializar	92.765	121.957
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(40.959)	(56.807)
Efeito líquido da provisão	(53.736)	(58.712)

Notas Explicativas

(e) Efeitos no resultado

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Provisão de Distrato:				
- Na receita	-	-	15.673	(10.745)
- No custo	-	-	(10.544)	7.394
	-	-	5.129	(3.351)
Provisão de Distrato:				
-Na despesa*	-	-	(154)	288
	-	-	4.975	(3.063)
Contingência Trabalhista e Cíveis	347	(4.329)	(3.724)	(10.357)
	347	(4.329)	1.251	(13.420)

*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.

13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

13.1. Lucro real

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

13.2. Lucro presumido e RET

Estão representados pelo imposto de renda e pela contribuição social sobre a diferença entre a receita de incorporação imobiliária apropriada pelo regime de competência e aquela submetida à tributação, obedecendo ao regime de caixa das sociedades tributadas com base no lucro presumido ou no RET, cuja movimentação é como segue:

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Em 1º de janeiro	21.113	21.865
Despesa (receita) no resultado	3.155	(345)
Efeito Venda Terreno, tributado com base no Lucro Presumido Caixa	138	407
No fim do período	24.406	21.113

Notas Explicativas

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	
	31/03/2023	31/12/2022
Nos próximos 12 (doze) meses	15.446	6.444
Em períodos subsequentes	8.960	14.669
	<u>24.406</u>	<u>21.113</u>

14. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

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

a. Ações restritas e em tesouraria

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

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

Movimentação do saldo de ações em tesouraria:

	Ações em tesouraria	Concessão de ações restritas (R\$)	Saldo em ações (R\$)
Em 31 de dezembro de 2022	5.349.176	555	36.446
Desbloqueio de tranche ILP	-	-	-
Recompra de ações	-	-	-
Em 31 de março de 2023	<u>5.349.176</u>	<u>555</u>	<u>36.446</u>

b. Plano de Opção de ações

As opções vigentes em 31 de março de 2023 por competência de período estão demonstradas a seguir:

Tranche	Total de ações Outorgadas	Total de ações corrigidas por dividendos	Fair Value	Apropriado Até 31/03/2023	A apropriar a partir de 31/03/2023
ILP 2022	619.781	708.904	8,12	5.759	-
ILP 2023	1.767.990	1.976.870	8,60	13.976	3.025
ILP 2024	2.617.004	2.689.169	8,12	9.996	11.848
ILP 2025	3.436.689	3.436.689	5,72	2.357	17.318
	<u>8.441.464</u>	<u>8.811.632</u>		<u>32.088</u>	<u>32.191</u>

Notas Explicativas

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:

- i. Remuneração de longo prazo com base nas metas 2022 corresponde atualmente a 708.904 opções outstanding com um fair value de R\$8,12 por opção (cálculo BlackScholes), e as quais serão transferidas aos beneficiários no próximo trimestre. No trimestre findo em 31 de março de 2023 houve a efetiva apuração das metas de 2022, tendo ocorrido uma reversão da provisão anteriormente constituída no montante de R\$11.068, em contrapartida a despesa de remuneração da administração (Nota 22(d)).
- ii. Remuneração de longo prazo com base nas metas 2023 corresponde atualmente a 1.976.870 opções outstanding com um fair value de R\$8,60 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.
- iii. Remuneração de longo prazo com base nas metas 2024 corresponde atualmente a 2.689.169 opções outstanding com um fair value de R\$8,12 por opção (cálculo BlackScholes), sendo que 209.660 poderão ser entregues ainda em 2023 e demais opções a serem transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2024.
- iv. Remuneração de longo prazo com base nas metas 2025 corresponde atualmente a 3.436.689 opções outstanding com um fair value de R\$5,72 por opção (cálculo BlackScholes), sendo que 818.932 poderão ser entregues ainda em 2023 e demais opções a serem transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2025.
- v. 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 boa-fé do beneficiário perante a Companhia, seus acionistas, seus negócios e colaboradores, a ser apurado pelo Conselho de Administração da Companhia.

Notas Explicativas

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 15 (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 Assembleia Geral Ordinária realizada em 28 de abril de 2023, aprovou que a parcela do lucro líquido da Companhia apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, no montante de R\$5.219, seja destinado à reserva de retenção de lucros, a qual passa a totalizar R\$230.461. O montante destinado para cobertura das ações em tesouraria é de R\$36.446, cobertura conforme previsto no artigo 30 da Lei 6.404/76.

d. Dividendos

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

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das S/As.

15. LUCRO POR AÇÃO

• 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.

	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2022</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares):	206.651	204.166
Resultado do período:		
Das operações continuadas	54.727	15.063
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	54.727	15.063
Resultado básico por ação		
Das operações continuadas	0,265	0,074
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	0,265	0,074

Notas Explicativas

- Diluído

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

	31/03/2023	31/03/2022
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	54.727	15.063
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	212.000	204.166
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	4,67	6,33
Lucro básico diluído por ação	0,258	0,074

Em 31 de março de 2023 e de 2022, não havia opções em aberto.

16. RECEITA

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	11.406	92	608.256	447.293
Prestação de serviços	8.516	7.283	15.013	12.118
Provisão para distratos	-	-	15.673	10.745
Deduções da receita bruta	(1.145)	(998)	(14.352)	(10.036)
Receita líquida operacional	18.777	6.377	624.590	460.120

17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custo incorrido das vendas realizadas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Terrenos	-	-	(256.738)	(180.019)
Obra	-	-	(173.476)	(121.638)
Incorporação	-	-	(21.718)	(15.228)
Manutenção em garantia	-	-	(3.431)	(2.406)
Gerenciamento de obras	(12.116)	(7.026)	(7.683)	(5.387)
Despesa financeira incorrida (Nota7)	-	-	(13.510)	(12.718)
	(12.116)	(7.026)	(476.556)	(337.396)
Provisão para distratos	-	-	(10.212)	(7.394)
	(12.116)	(7.026)	(486.768)	(344.790)

Notas Explicativas**b) Despesas operacionais por natureza**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Benefícios a empregados (nota 18)	(15.773)	(10.707)	(23.877)	(17.257)
Benefícios a administradores (nota 22.d)	(2.083)	(1.768)	(5.992)	(4.471)
Plano de Incentivo de Longo prazo a administradores (Nota 14 (b))	10.818	(4.567)	10.818	(4.567)
Consultoria	(4.470)	(4.708)	(7.275)	(5.683)
Viagens e deslocamentos	(246)	(207)	(590)	(385)
Consumos diversos	(2.715)	(3.029)	(4.823)	(4.692)
Despesas com Vendas	(745)	(792)	(22.331)	(20.707)
Despesas com estandes de venda	-	-	(5.820)	(11.569)
Outras despesas Comerciais	-	-	(851)	(37)
	<u>(15.213)</u>	<u>(25.778)</u>	<u>(60.741)</u>	<u>(69.368)</u>
Despesas comerciais	(745)	(792)	(29.003)	(32.313)
Despesas gerais e administrativas	(23.204)	(18.651)	(36.564)	(28.017)
Remuneração da Administração	8.735	(6.335)	4.826	(9.038)
	<u>(15.213)</u>	<u>(25.778)</u>	<u>(60.741)</u>	<u>(69.368)</u>

18. DESPESAS DE BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Salários	(5.899)	(6.270)	(9.811)	(10.097)
Remuneração variável	(5.105)	(692)	(7.613)	(1.883)
Encargos	(3.309)	(2.627)	(3.993)	(3.217)
Treinamentos	-	(13)	-	(13)
Outros benefícios	(1.460)	(1.105)	(2.460)	(2.047)
	<u>(15.773)</u>	<u>(10.707)</u>	<u>(23.877)</u>	<u>(17.257)</u>

19. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Despesas Financeiras				
Juros	(13.487)	(2.845)	(13.996)	(4.427)
Juros sobre as provisões para riscos	-	(976)	-	(976)
Despesas Bancárias, comissão e fiança	(475)	(1.980)	(614)	(4.715)
Outras Despesas Financeiras	-	-	(345)	(374)
Despesas de cobranças	-	-	(2.359)	-
	<u>(13.962)</u>	<u>(5.801)</u>	<u>(17.314)</u>	<u>(10.492)</u>
Receitas financeiras				
Rendimentos de Aplicações Financeiras	9.651	6.658	27.288	20.986
Atualização monetária de contas a receber (financiamento próprio)	53	356	9.114	11.796
Outras Receitas Despesas Financeiras	441	5	582	77
	-	-	432	333
Receitas de Mútuo	8.486	3.893	3.707	3.893
	<u>18.631</u>	<u>10.912</u>	<u>41.123</u>	<u>37.085</u>
Resultado financeiro	<u>4.669</u>	<u>5.111</u>	<u>23.809</u>	<u>26.593</u>

Notas Explicativas

20. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Lucro antes do IRPJ e da CSLL das operações continuadas	54.727	104.384	90.755	253.047
Prejuízo das operações descontinuadas	-	-	-	(1.820)
Base tributária	54.727	104.384	90.755	251.227
Alíquota - 34%	(18.607)	(35.491)	(30.857)	(85.417)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	18.749	74.679	18.993	73.588
Efeito sobre provisões	118	(7.751)	425	(19.648)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo Regime Especial de Tributação - RET	-	-	19.019	40.905
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (a)	(260)	(31.437)	(21.955)	(63.025)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo Lucro Presumido	-	-	(1.127)	(2.598)
Total dos impostos	-	-	(15.501)	(56.195)
Imposto de renda e contribuição social correntes			(12.346)	(56.540)
Imposto de renda e contribuição social diferidos			(3.155)	345
Taxa efetiva			-17%	-22%

- (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.

21. COMPROMISSOS

a. Compromissos de incorporação imobiliária

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

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Vendas a apropriar (i)	1.917.989	1.785.233
Permuta por terrenos a apropriar	247.962	283.269
Contratos de vendas a apropriar (ii)	2.165.951	2.068.502
Impostos	(39.894)	(37.133)
Receita de vendas a apropriar	2.126.057	2.031.369
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(1.524.593)	(1.448.759)
Resultado a apropriar	601.464	582.610

Notas Explicativas

- (i) Sujeita aos efeitos de ajuste a valor presente por ocasião de sua apropriação. Os custos incorridos e a incorrer das unidades em estoque de empreendimentos em construção podem ser assim demonstrados:

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Custo incorrido das unidades em estoque	1.448.519	1.297.698
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque (a)	979.857	961.568
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	2.428.376	2.259.267

- (ii) O custo total a incorrer das unidades vendidas e em estoque totaliza R\$2.504.450 (R\$2.416.258 em 31 de dezembro de 2022).

b. Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de estar aguardando aprovação do projeto e o atendimento das condições constantes nas cláusulas contratuais que passe a exigir que a Companhia e suas controladas efetivem a escritura definitiva, que evidencia a transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros.

Referidos compromissos totalizam R\$1.579.162 (R\$1.479.432 em 31 de dezembro de 2022), dos quais R\$715.921 (R\$632.359 em 31 de dezembro de 2022) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$863.241 (R\$847.074 em 31 de dezembro de 2022) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos. Esses compromissos incluem as transações com partes relacionadas referidas na Nota 24 (c).

Notas Explicativas

22. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

a) Saldos na rubrica de Partes Relacionadas

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Fazenda Roseira Delta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	2.689	2.689	4.350	3.544	1.161	1.161
Fazenda Roseira Gamma Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	-	-	-	-	110	107
Fazenda Roseira Kappa Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	974	974	1.270	1.640	-	-
Fazenda Roseira Zeta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	2.247	2.247	1.528	2.783	395	377
Fazenda Roseira Beta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	1.216	1.216	2.783	1.528	10	10
Fazenda Roseira Alpha Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	692	692	1.640	1.270	63	61
Fazenda Roseira Eta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	-	-	-	-	121	115
Fazenda Roseira Epsilon Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	3.517	3.517	3.553	4.331	1.263	1.398
Neibenfluss Empreendimentos Ltda. (i)	-	-	-	-	-	-	1.253	1.253
W3 Engenharia (i)	-	-	359	359	-	-	359	359
Ophiuchus Even (i)	-	-	-	-	-	-	573	1.593
Colinas Do Morumbi (i)	-	-	-	-	-	-	5.742	5.686
Quadcity Zacarias De Góes (i)	-	-	-	-	-	-	831	1.331
Catuai Empreendimentos (i)	-	-	-	-	749	749	-	-
Hub de Inovação (i)	-	-	-	-	-	-	2.505	3.059
Mútuo Even x Rossi (Consórcios) (ii)	592	592	-	-	592	592	-	-
Demais contas (i)	-	-	-	-	389	687	1.079	914
Entidades controladas com participação de terceiros	592	592	11.694	11.694	16.854	17.123	15.465	17.425
Sociedades controladas de forma integral (i)	472.240	451.712	1.219	2.041	-	-	-	-
	472.832	452.304	12.913	13.735	16.854	17.123	15.465	17.425
Demais partes relacionadas:								
Melnick Participações Ltda. (iii)	91.238	89.560	-	-	91.238	89.560	-	-
Melnick Even Limoeiro Empreendimentos Imobiliários (iv)	-	-	-	-	-	-	-	-
Melnick Desenv Imob S.A.(Aluguéis a pagar – Direito de Uso)	-	-	-	-	-	-	884	1.167
Outras partes relacionadas	-	-	-	-	178	235	929	372
	91.238	89.560	-	-	91.416	89.795	1.812	1.539
	564.070	541.864	12.913	13.735	108.270	106.918	17.279	18.964
Circulante como partes relacionadas	-	-	12.913	13.735	-	-	17.279	18.964
Não circulante de partes relacionadas	564.070	541.864	-	-	108.270	106.918	-	-

Notas Explicativas

- (i) Saldos na controladora: Referem-se às transações de antecipação de dividendos aos acionistas não controladores via mútuo para as SPEs, cuja regularização dos saldos se dará mediante redução do capital social, ainda sem previsão para sua efetivação, sobre os quais não incidem encargos financeiros.

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

- (ii) O saldo de mútuo mantido com as sociedades controladas com vistas ao financiamento da construção de seus empreendimentos, sobre os quais não incidem encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. Os saldos passivos se referem a retorno de excedentes de caixa das subsidiárias integrais e há transações de antecipação de dividendos aos acionistas não controladores via mútuo para as SPEs.
- (iii) 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, conseqüentemente, deixou de existir o compromisso, pela Even, de efetuar empréstimos para a MPAR financiar sua participação nos projetos. O saldo destes Mútuos será liquidado com parte das distribuições de dividendos a serem pagos 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 de 2023 a Even recebeu da MPAR R\$1.720. O saldo dos Mútuos está sujeito à variação de 100% da taxa do CDI, com acréscimo de juros que variam entre 2,35% e 4% ao ano. Como garantia dos Mútuos, a MPAR alienará 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 Companhia, a parte relacionada efetuou empréstimos para a SPE efetivar a construção, cujo saldo será liquidado em 30 de setembro de 2022 ou até doze meses da obtenção do habite-se do empreendimento comercial e sua entrega a parte relacionada, previsto para ocorrer no primeiro trimestre de 2022.

Notas Explicativas

Sobre o saldo incide 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	106.918	18.964
Empréstimos	2.374	807
Amortizações	(2.700)	(2.492)
Encargos financeiros	1.678	-
Em 31 de março de 2023	108.270	17.279

Notas Explicativas**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	31/03/2023	31/12/2022
<u>Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV</u>						
13/02/2017	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Pedroso Alvarenga	62.004	11.718	16.036
20/12/2017	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Jorge Americano	10.167	710	710
01/09/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Arbo Casas Verticais	17.510	-	334
18/11/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Neto Araújo	18.035	1.514	1.964
04/12/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Jesuíno Maciel	6.854	5.303	5.303
30/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Saioá	7.300	4.140	4.308
30/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Stella Marina	50.385	9.815	9.815
28/09/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Arthur de Azevedo	46.813	16.147	21.530
28/06/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Platô	53.000	44.599	47.304
01/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Venâncio	5.300	5.066	5.312
11/12/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Mairinque	18.440	14.913	14.919
23/10/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Coelho de Carvalho	2.750	1.532	1.341
23/12/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Portugal	700	399	406
06/03/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Aurora	33.867	2.137	2.831
11/09/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Gouda	10.000	60.000	60.000
11/09/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Diogo Moreira	48.000	61.554	61.554
27/05/2022	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Manuel da Nobrega	87.095	87.095	73.690
21/12/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Coqueiro	29.214	30.979	26.423
10/08/2022	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Octans	62.027	62.027	62.027
Contas a pagar por aquisição de imóveis – Nota 9 – Contas a pagar por aquisição de imóveis - Permuta Financeira					419.648	415.807

Notas Explicativas

(c) Transações com partes relacionadas efetivadas no período

Transação	Empresa	31/03/2023	31/12/2022
Aquisição de terreno (i)	Ruiru Empr. Imob. Ltda	-	73.690
Aquisição de CCB	Itabirito	4.106	4.215
Aquisição de CRI	Cipó	276	302
Aquisição de CRI	Dez	228	228
Aquisição de CRI	Lote 5	2.092	540
Aquisição de CRI	Mozak	697	716
Aquisição de CRI	Arquiplan	468	-
Prestações de serviços	SPEs	283	5.412
Nota Comercial(iii)	RFM-01	34.910	-
Aluguel da sede	Melnick Even e Prion	-	766
Compra de apartamento	Melnick Even Crux	-	5.027
Aquisição de Terreno (ii)	Melnick Even Coqueiro	-	26.761

(i) 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.

(ii) 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.

(iii) Refere-se a investimento em Nota Comercial adquirida como parte da estratégia de diversificação de investimentos e alocação de caixa da Companhia. Este título é atualmente corrigido monetariamente pela variação de índices de inflação (Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado - INCC-DI), acrescido de juros remuneratórios de 12,68% a.a. e tem vencimento em setembro de 2027.

(d) Remuneração dos Administradores

O pessoal-chave da Administração inclui os Conselheiros e Diretores. Na Assembleia Geral Ordinária, realizada em 28 de abril de 2023, foi aprovada a verba anual global dos administradores da Companhia de até R\$29.250(R\$28.976 em 2022) incluindo bônus, para o período a findar em 31 de dezembro de 2023.

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

		Controladora
	31/03/2023	31/03/2022
Conselho de Administração	397	306
Diretoria:		
Salários e encargos	878	1.415
Remuneração variável	717	3
Demais benefícios	91	44
	<u>2.083</u>	<u>1.768</u>
ILP apropriado (nota explicativa nº 17.b)		
-Ajuste do ILP de 2022	(11.068)	-
-Apropriação do ILP	250	4.567
	<u>(10.818)</u>	<u>4.567</u>
	<u>(8.735)</u>	<u>6.335</u>

Notas Explicativas

23. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRA

Não ocorreram alterações na forma de gestão e nos fatores de riscos em relação àqueles apresentados nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, publicadas no jornal O Estado de São Paulo em 28 de março de 2023 e divulgadas no site da CVM (www.cvm.gov.br) e de Relações com Investidores da Companhia

a. Análise de sensibilidade

A Companhia apresenta a seguir o quadro de sensibilidade para os riscos, atualizado para as exposições apresentadas em 31 de março de 2023, levando-se em consideração que não ocorreram alterações significativas nos riscos e nos instrumentos financeiros sujeitos a exposição em relação àqueles apresentados nas demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022. Os seus efeitos no patrimônio líquido são basicamente os mesmos do resultado

Dados consolidados - Operações	Risco	Cenário					
		I	II	III	III	II	I
		Alta 10%	Alta 25%	Alta 50%	Queda 50%	Queda 25%	Queda 10%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	12.286	30.716	184.293	(61.431)	(30.716)	(12.286)
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda do CDI	(10.963)	(27.406)	(54.813)	54.813	27.406	10.963
Parte Relacionada ativa	Alta/queda do CDI	240	600	3.602	(1.201)	(600)	(240)
Parte Relacionada passiva	Alta/queda do CDI	(38)	(96)	(192)	192	96	38
Efeitos Líquidos da variação do CDI		1.525	3.814	132.890	(7.627)	(3.814)	(1.525)
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda da TR	18	45	91	(91)	(45)	(18)
Efeitos Líquidos da variação da TR		18	45	91	(91)	(45)	(18)
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	12.526	31.314	62.628	(62.628)	(31.314)	(12.526)
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	(11.882)	(29.705)	(59.410)	59.410	29.705	11.882
Efeitos Líquidos da variação do INCC		644	1.609	3.218	(3.218)	(1.609)	(644)
Contas a Receber	Alta/queda do IPCA	872	2.181	4.362	(4.362)	(2.181)	(872)
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	1	2	3	(3)	(2)	(1)
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do IGP-M	(1)	(4)	(7)	7	4	1
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda do IGP-M/IPCA	(0)	(0)	(1)	1	0	0
Efeitos Líquidos da variação do IGP-M/IPCA		872	2.179	4.358	(4.358)	(2.179)	(872)

Notas Explicativas

b. Gestão de capital

Não ocorreram alterações nos objetivos da Companhia e nos procedimentos adotados para monitoramento do capital em relação àqueles apresentadas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, publicadas no jornal O Estado de São Paulo em 28 de março de 2023 e divulgadas no site da CVM (www.cvm.gov.br) e de Relações com Investidores da Companhia (www.ri.even.com.br).

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, de acordo com as informações financeiras consolidadas, a Companhia apresenta caixa líquido positivo, não havendo alavancagem financeira, como assim sumariados:

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Total de empréstimos e financiamentos	812.931	778.500
Caixa e equivalentes de caixa	(21.920)	(29.698)
Títulos e valores mobiliários	(900.091)	(946.352)
Caixa líquido	(109.080)	(197.550)
Total do patrimônio líquido	2.792.616	2.727.424
Total do capital próprio e de terceiros	2.683.536	2.529.874

c. Estimativa do valor justo

Não ocorreram alterações na classificação dos ativos avaliados a valor justo, bem como nos critérios adotados para sua mensuração na preparação destas Informações Trimestrais - ITR individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àqueles apresentadas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, publicadas no jornal O Estado de São Paulo em 28 de março de 2023 e divulgadas no site da CVM (www.cvm.gov.br) e de Relações com Investidores da Companhia (www.ri.even.com.br).

Os saldos consolidados em 31 de março de 2023 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados são assim classificados por "rating":

	"Rating" Fitch	Consolidado
CDBs	AA+	346.249
Poupança	AA+	10.926
Letras Financeiras	AA+	15.993
		373.167

24. 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.

Notas Explicativas

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:

Período findo em 31 de março de 2023	SP	RS	Total
Receita bruta operacional	339.311	313.533	652.844
Deduções da receita bruta	(13.689)	(14.566)	(28.254)
Receita líquida operacional	325.622	298.967	624.590
Custo incorrido das vendas realizadas	(238.868)	(247.900)	(486.768)
Lucro bruto	86.754	51.067	137.822
Despesas Comerciais	(13.615)	(15.388)	(29.003)
Despesas Administrativas	(15.639)	(16.099)	(31.738)
Provisões e outras despesas operacionais	(7.554)	(2.580)	(10.134)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	49.946	17.000	66.946

Período findo em 31 de março de 2022	SP	RS	Total
Receita bruta operacional	261.959	216.024	477.983
Deduções da receita bruta	(8.833)	(9.029)	(17.862)
Receita líquida operacional	253.126	206.995	460.121
Custo incorrido das vendas realizadas	(198.024)	(146.766)	(344.790)
Lucro bruto	55.102	60.229	115.331
Despesas Comerciais	(16.229)	(16.084)	(32.313)
Despesas Administrativas	(25.857)	(11.198)	(37.055)
Provisões e outras despesas operacionais	(9.155)	(7.203)	(16.358)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	3.861	25.744	29.605

A seguir, a conciliação do lucro (prejuízo) bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas operacionais com o lucro líquido (prejuízo) dos períodos findos em 31 de março de 2023 e de 2022:

	Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022
Lucro bruto das operações continuadas líquido das despesas comerciais e administrativas	66.945	29.605
Resultado financeiro, líquidas	23.809	26.594
Imposto de renda e contribuição social	(15.501)	(9.527)
Lucro das operações continuadas	75.254	46.672

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Seguimento SP	4.309.037	4.163.862
Seguimento RS	2.317.160	2.301.121
Outros	105.281	233.141
Ativo total, conforme balanço patrimonial	6.731.478	6.698.124

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Seguimento SP	2.899.750	2.803.070
Seguimento RS	996.392	1.005.909
Outros	42.719	161.721
Passivo total, conforme balanço patrimonial	3.938.861	3.970.700

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1), aplicável à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2 às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, 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 da Administração da Companhia quanto à aplicação da norma brasileira NBC TG 47 - Receita de Contrato com Cliente, alinhada com aquela manifestada pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individual e consolidada, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações financeiras intermediárias, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 15 de maio de 2023

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Roberto Torres dos Santos
Contador
CRC nº 1 SP 219663/O-7

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

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 março de 2023 o Conselho Fiscal não foi instalado.

São Paulo, 15 de maio de 2023.

Marcelo Dzik
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras Para fins do disposto nos incisos V e VI, do parágrafo primeiro, do artigo 27, da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, revisamos, discutimos e concordamos que as Demonstrações Financeiras findo em 31 de março de 2023, da Even Construtora e Incorporadora S.A refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

São Paulo, 15 de maio de 2023.

Marcelo Dzik
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Para fins do disposto nos incisos V e VI, do parágrafo primeiro, do artigo 27, da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório de revisão da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda relativas as Informações Financeiras Trimestrais da Even Construtora e Incorporadora S.A, para o período findo em 31 de março de 2023.

São Paulo, 15 de maio de 2023.

Marcelo Dzik
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores