

even

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas
CNPJ: 43.470.988/0001-65 | NIRE: 35.300.329.520

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2022 e relatório do auditor independente.



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É com satisfação que apresentamos os resultados consolidados de 2022 e do 4º trimestre (4T22).

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

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

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

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

Nos indicadores financeiros, a Receita Líquida no ano totalizou R\$ 2,3 bilhões, mantendo o patamar do ano anterior. O Lucro Bruto foi de R\$ 522 milhões, com margem bruta ajustada de 25%, redução de 4,5 p.p. fruto, em maior parte, do repasse de preços abaixo da evolução dos custos de produção e o foco na venda de estoques. O Lucro Líquido acumulado do ano foi de R\$ 104 milhões. No ano consumimos R\$ 431 milhões de Caixa Operacional¹, decorrentes, principalmente, de pagamentos de aquisições de terrenos e aumento do volume de obras de anos anteriores. Encerramos o trimestre com uma posição de caixa² de R\$ 976 milhões e um Caixa Líquido sobre o Patrimônio de 7%. Em janeiro de 2023, distribuímos R\$ 31 milhões em dividendos referentes ao lucro de 2022.

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

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

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

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

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

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

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

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

PRINCIPAIS INDICADORES - Consolidado

Dados Financeiros	3T22	4T22	4T21	Var. vs 3T22 (%)	Var. vs 4T21 (%)	2022
Receita Líquida de Vendas e Serviços	689.468	495.912	543.549	-28,1%	-8,8%	2.317.936
Lucro Bruto	156.150	96.594	148.887	-38,1%	-35,1%	522.485
Margem Bruta Ajustada ¹	24,1%	21,5%	28,4%	-2,6 p.p	-6,9 p.p	24,5%
EBITDA ¹	48.356	12.280	57.744	-74,6%	-78,7%	180.250
Margem EBITDA ¹	7,0%	2,5%	10,6%	-4,5 p.p	-8,1 p.p	7,8%
Lucro Líquido ⁶	31.071	150	41.760	-99,5%	-99,6%	104.384
Margem Liq. antes Part. Minoritários	7,7%	2,3%	12,0%	-5,4 p.p	-9,7 p.p	8,5%
Lucro por Ação (ex-tesouraria)	0,1504	0,0007	0,2045	-99,5%	-99,6%	0,5051
ROE Anualizado	6,4%	0,0%	9,4%	-6,4 p.p	-9,3 p.p	5,6%
ROE (últimos 12 meses) ⁵	7,9%	5,5%	12,9%	-2,4 p.p	-7,4 p.p	5,5%
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	2.169.588	2.031.370	1.948.032	-6,4%	4,3%	2.031.370
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	626.625	576.680	600.479	-8,0%	-4,0%	576.680
Margem dos Resultados a Apropriar	28,9%	28,4%	30,8%	-0,5 p.p	-2,4 p.p	28,4%
Dívida Líquida	(267.824)	(197.442)	(628.046)	-26,3%	-68,6%	(197.442)
Dívida Líquida (ex-SFH)	(670.148)	(623.239)	(861.985)	-7,0%	-27,7%	(623.239)
Patrimônio Líquido	2.756.695	2.727.424	2.592.338	-1,1%	5,2%	2.727.424
Dívida Líquida/Patrimônio Líquido	-9,7%	-7,2%	-24,2%	2,5 p.p	17,0 p.p	-7,2%
Ativos Totais	6.454.900	6.698.124	5.929.910	3,8%	13,0%	6.698.124
Cash Burn (do período) (ex-dividendo e recompra)	146.725	70.383	119.454	-52,0%	-41,1%	430.504

Lançamentos	3T22	4T22	4T21	Var. vs 3T22 (%)	Var. vs 4T21 (%)	2022
Empreendimentos Lançados	3	4	5	33,3%	-20,0%	16
VGV Potencial dos Lançamentos (100%)	264.224	162.087	925.116	-38,7%	-82,5%	1.812.056
VGV Potencial dos Lançamentos (%Even)	160.756	77.766	808.932	-51,6%	-90,4%	1.104.149
Número de Unidades Lançadas	422	812	1.149	92,4%	3,225	3.225
Área Útil das Unidades Lançadas (m²)	74.407	124.694	85.672	67,6%	45,5%	390.593
Preço Médio de Lançamento ² (R\$/m²)	12.449	8.290	10.798	-33,4%	-23,2%	12.293
Preço Médio Unidade Lançada ³ (R\$ mil/unidade)	769	367	805	-52,3%	-54,4%	738

Vendas Líquidas	3T22	4T22	4T21	Var. vs 3T22 (%)	Var. vs 4T21 (%)	2022
Vendas Contratadas ⁴ (100%)	459.114	334.341	513.318	-27,2%	-34,9%	1.877.708
Vendas Contratadas ⁴ (%Even)	341.999	231.843	404.080	-32,2%	-42,6%	1.304.872
Número de Unidades Vendidas	802	676	590	-15,7%	14,6%	3.169
Área Útil das Unidades Vendidas (m²)	70.134	88.817	52.921	26,6%	67,8%	324.505
Preço Médio de Venda ⁴ (R\$/m²)	11.755	10.871	11.577	-7,5%	-6,1%	11.454
Preço Médio Unidade Vendida (R\$ mil/unidade)	572	495	870	-13,6%	-43,2%	593
VSO Consolidada (% Even)	11,3%	8,5%	13,2%	-2,8 p.p	-4,7 p.p	34,7%
VSO de Lançamento (% Even)	49,5%	55,1%	25,2%	5,6 p.p	29,9 p.p	52,3%

Entregas	3T22	4T22	4T21	Var. vs 3T22 (%)	Var. vs 4T21 (%)	2022
VGV Entregue ⁴ (100%)	618.769	801.971	282.023	29,6%	184,4%	1.968.972
VGV Entregue ⁴ (% Even)	547.946	530.842	282.023	-3,1%	88,2%	1.524.834
Número de Empreendimentos Entregues	5	7	2	40,0%	250,0%	19
Número de Unidades Entregues	584	1.454	140	149,0%	938,6%	3.652

Terrenos	3T22	4T22	4T21	Var. vs 3T22 (%)	Var. vs 4T21 (%)	2022
Land Bank (100%)	10.673.701	10.480.232	9.701.032	-1,8%	8,0%	10.480.232
Land Bank (%Even)	6.760.347	6.668.919	5.895.670	-1,4%	13,1%	6.668.919

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

² Valor desconsiderando os loteamentos.

³ Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas das unidades prontas ou para entrega futura de determinado empreendimento (este valor é líquido da comissão de vendas).

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

⁵ Desconsiderando operações descontinuadas.

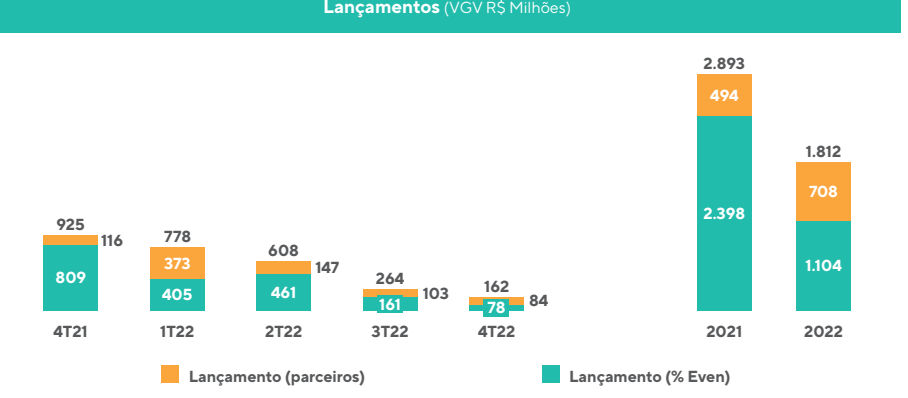
⁶ Lucro líquido atribuível aos acionistas.

LANÇAMENTOS

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

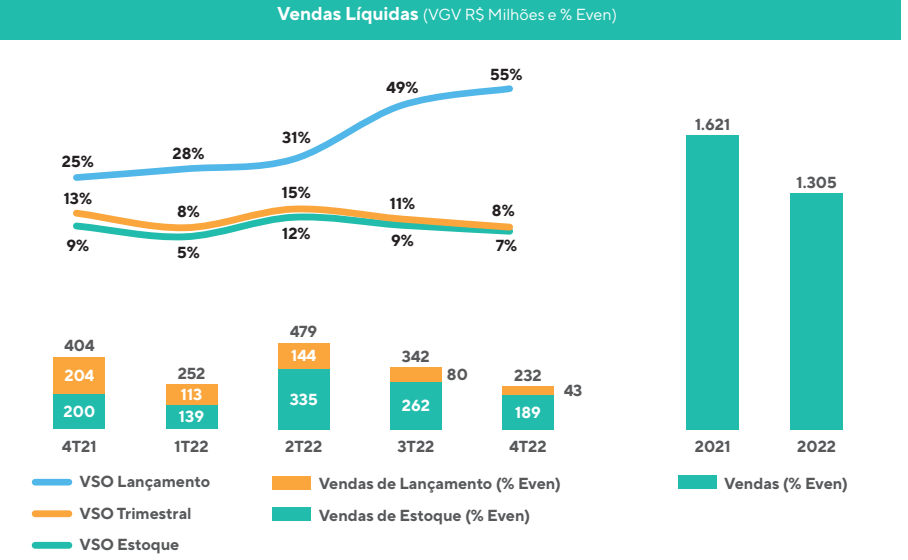
A tabela abaixo consolida as informações para o ano de 2022:

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



VENDAS LÍQUIDAS

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



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

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

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

Consolidado	Vendas 100% (R\$ mil)		Vendas %Even (R\$ mil)		Área Útil (m²)		Unidade	
	4T22	2022	4T22	2022	4T22	2022	4T22	2022
2022	164.735	951.059	92.079	577.252	71.207	239.257	480	1.977
2021	43.439	378.589	29.241	262.958	3.915	35.466	36	492
2020	39.166	133.090	39.522	113.628</				

even

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas
CNPJ: 43.470.988/0001-65 | NIRE: 35.300.329.520

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e relatório do auditor independente.

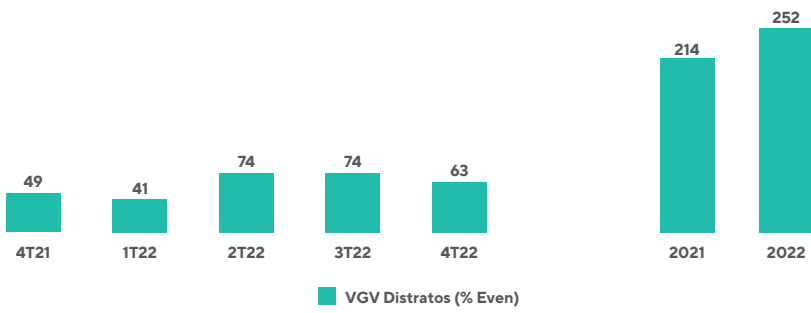


RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

DISTRATOS

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

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

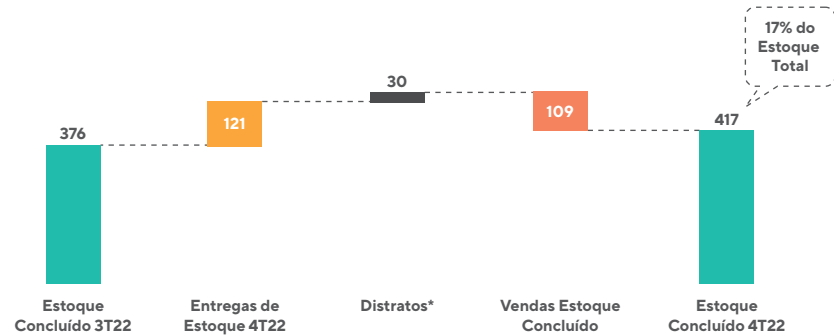


Consolidado (R\$ milhões)	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	2022
Vendas Brutas	453	293	553	416	295	1.557
Distrato Total	49	41	74	74	63	252
Vendas Líquidas	404	252	479	342	232	1.305
Distratos/Vendas Brutas	10,8%	14,0%	13,4%	17,8%	21,3%	16,2%

VENDAS DE ESTOQUE PRONTO

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

Evolução Estoque Concluído (%)



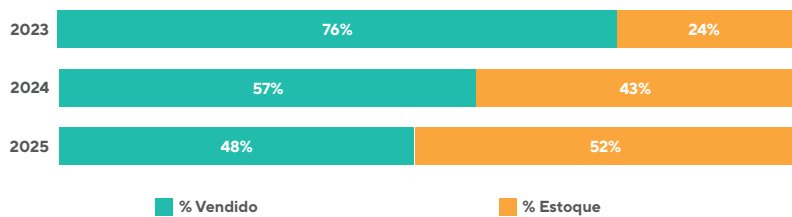
* Considerando apenas distratos de unidades prontas.

ESTOQUE

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

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

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



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

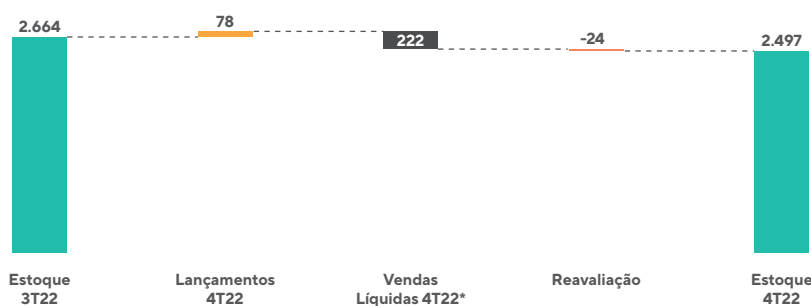
Empresa	VGV 100% (R\$ mil)	VGV %Even (R\$ mil)	VGV Pronto (R\$ mil)	Estoque Pronto Projetos	Estoque Pronto Unidades	Estoque em Construção Projetos	Estoque em Construção Unidades
Even	2.013.560	2.002.357	261.970	42	578	23	2.005
Melnick	1.339.224	494.679	155.283	36	1.051	25	1.372
Total	3.352.784	2.497.036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

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

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

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

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

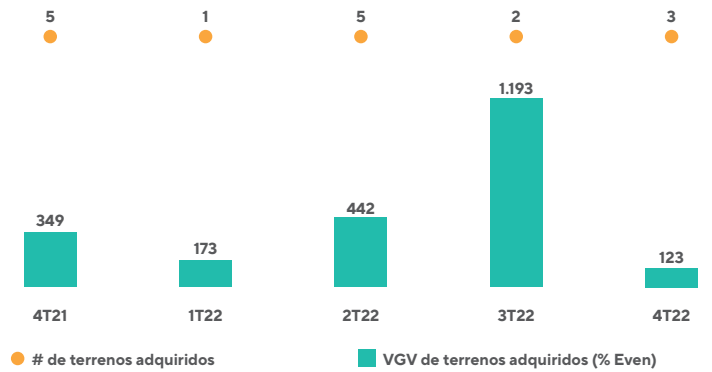


* Vendas líquidas não consideram vendas de serviços.

TERRENOS (LAND BANK)

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

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



Com isso, o potencial de VGV do land bank em 31 de dezembro de 2022 ficou dividido em 54 diferentes projetos ou fases. Vale enfatizar que as tipologias médio, médio alto, alto padrão representam 81% do land bank.

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

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

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

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

COMPROMISSO POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

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

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

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

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

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

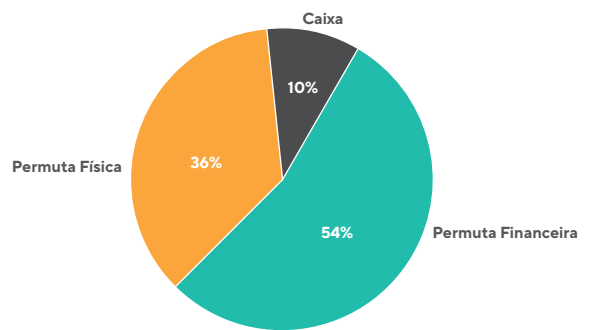
³ Nota 23 (b) - terrenos não lançados (não refletidos contabilmente).

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

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

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

Dívida de Terrenos (%)



ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

Abaixo seguem algumas informações sobre a capacidade operacional da Even:

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

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

Entrega de empreendimentos

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



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

even

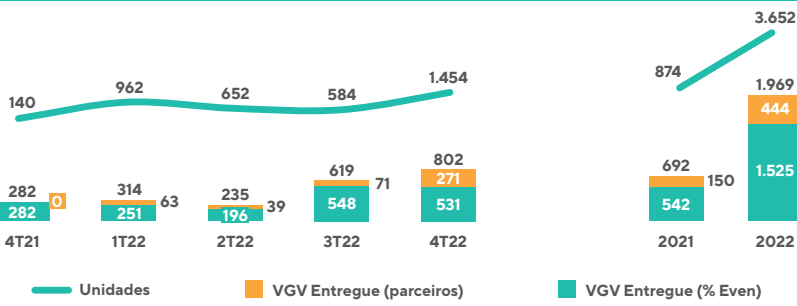
Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas
CNPJ: 43.470.988/0001-65 | NIRE: 35.300.329.520

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e relatório do auditor independente.



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Entregas (VGV R\$ Milhões)



DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

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

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

Despesas Comerciais:

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

Despesas Gerais e Administrativas:

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

Outras Receitas/Despesas Operacionais:

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

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

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

RESULTADO FINANCEIRO

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

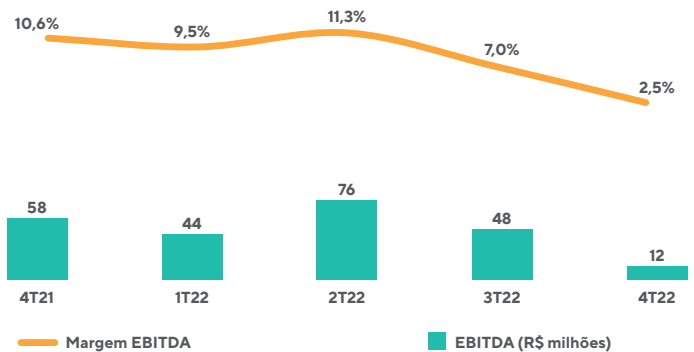
Consolidado	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22	2022
Despesas Financeiras	(14.299)	(22.333)	(22.640)	(16.028)	(27.352)	(88.353)
Juros ¹	(10.161)	(16.268)	(15.656)	(13.991)	(23.927)	(69.840)
Outras Despesas Financeiras	(4.138)	(6.065)	(6.984)	(2.038)	(3.425)	(18.512)
Receitas Financeiras	34.903	37.084	50.309	37.378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

¹ Contém despesas financeiras de juros apropriadas ao custo.

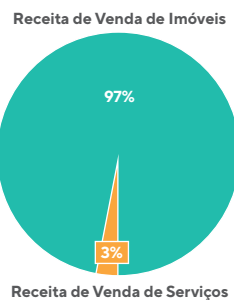
EBITDA

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA ajustado¹:

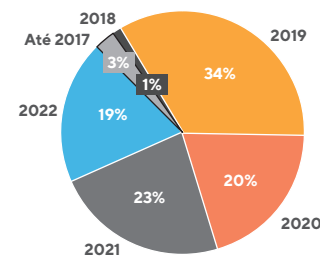
EBITDA ajustado¹ (R\$ Milhões e %)



Abertura da Receita Bruta por Tipo de Receita (%)



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



REPASSES E RECEBIMENTO

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

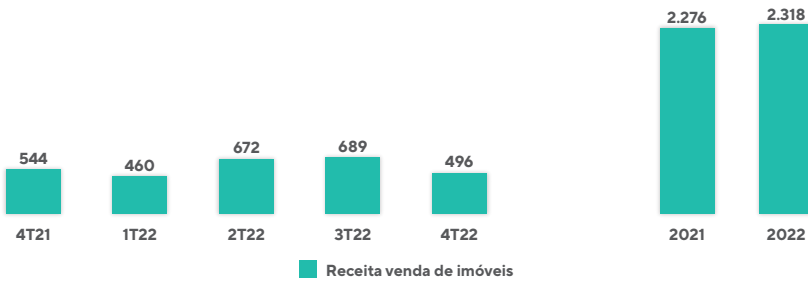
Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no 4º trimestre foi de R\$ 492 milhões. Em 2022, o recebimento total de clientes foi de R\$ 1,6 bilhão.

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

RECEITA

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

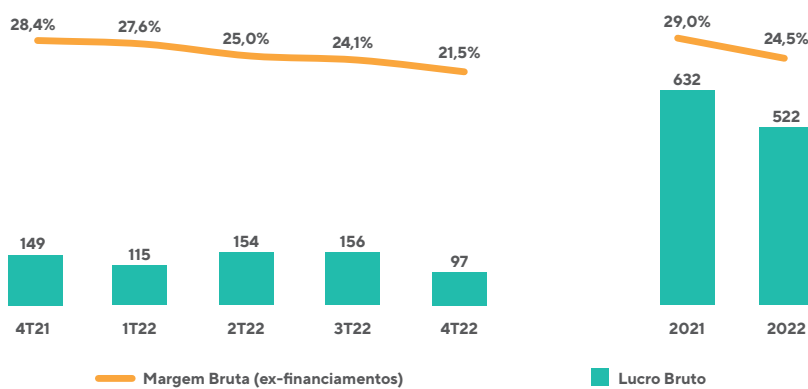
Receita Líquida (R\$ Milhões)



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

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

Lucro e Margem Bruta Ajustada (R\$ Milhões)



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

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

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

(a) Encargos financeiros apropriados ao custo.

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

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

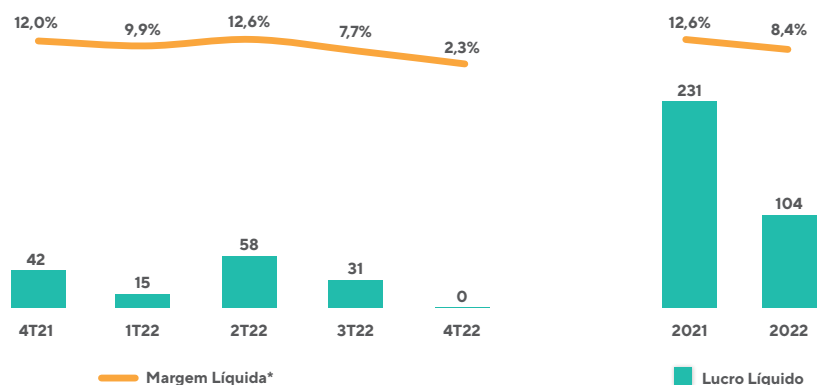
Ano	A Apropriar Unidades Vendidas (R\$ milhões)	A Incorrer em Estoque (R\$ milhões)	4T22 Total ¹ (R\$ milhões)
2023	942,5	481,8	1.424,3
2024	436,8	315,0	751,8
2025	69,0	73,8	142,8
2026	6,3	11,1	17,4
Total	1.454,7	881,6	2.336,3

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

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

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

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



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

ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 31 de dezembro de 2022, o saldo de disponibilidades era de R\$ 976 milhões.

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



even

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas
CNPJ: 43.470.988/0001-65 | NIRE: 35.300.329.520

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022 e relatório do auditor independente.



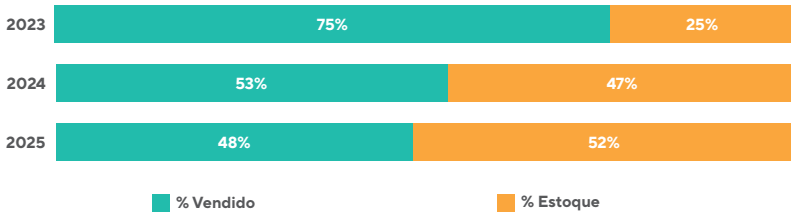
RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

ESTOQUE

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

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

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

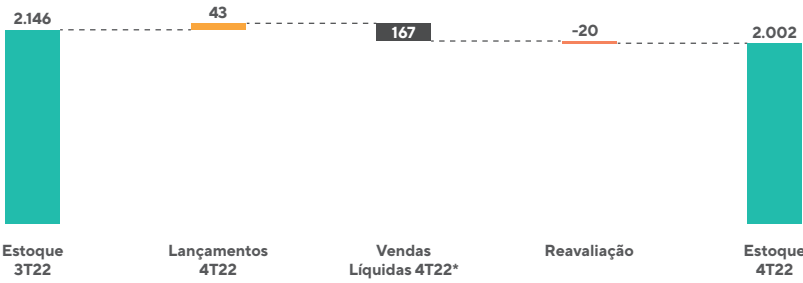


A tabela abaixo apresenta a abertura do VGV do estoque por ano de lançamento:

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

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

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

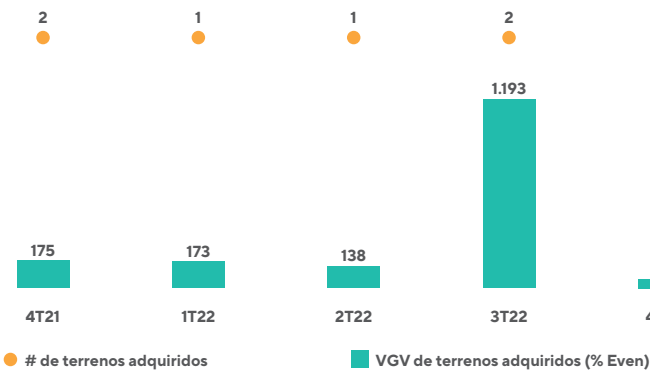


* Vendas líquidas não consideram vendas de serviços.

TERRENOS (LAND BANK)

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

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



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

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

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

ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

Abaixo seguem algumas informações sobre a capacidade operacional da Even:

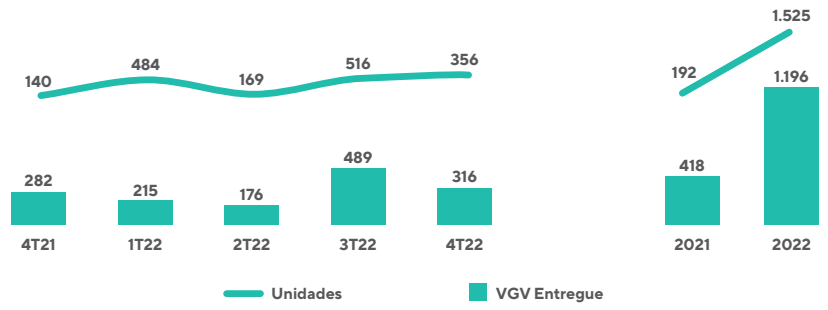
	Even ex-Melnick					
	2021	1T22	2T22	3T22	4T22	2022
Canteiro de Obras Ativos	14	14	17	14	15	15
Empreendimentos Entregues	3	1	2	4	2	9
Unidades Entregues	192	484	169	516	356	1.525
VGV Unidades Entregues (R\$ milhões) ¹	418	215	176	489	316	1.196

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

Entrega de Empreendimentos

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

Entregas (VGV R\$ Milhões)

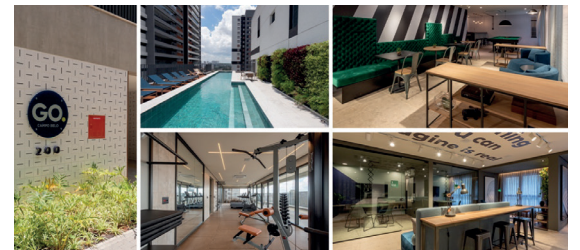


STELLA
CAMPO BELO

VGV: R\$ 275 mi
Unidades: 196



VGV: R\$ 41 mi
Unidades: 160



REPASSES E RECEBIMENTO

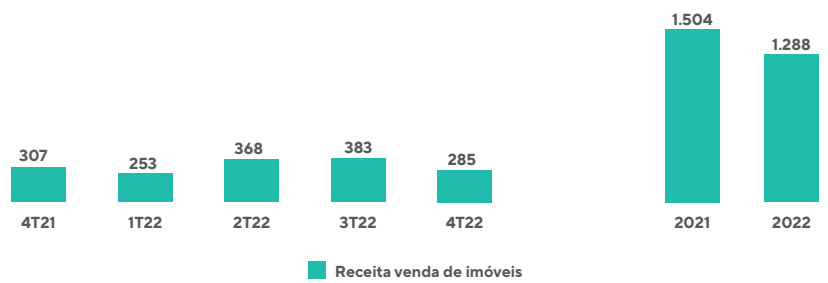
O processo de repasse (financiamento bancário para os clientes) continua sendo o foco da Companhia, dado a sua relevância para o fluxo de caixa. Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no 4º trimestre foi de R\$ 389 milhões. Em 2022, o recebimento total de clientes foi de R\$ 1,3 bilhão.

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

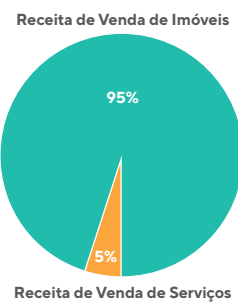
RECEITA

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

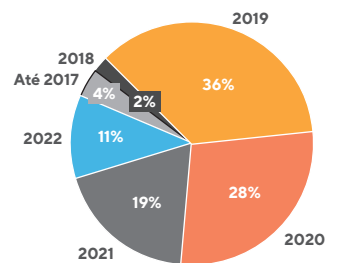
Receita Líquida (VGV R\$ Milhões)



Abertura da Receita Bruta por Tipo de Receita (%)



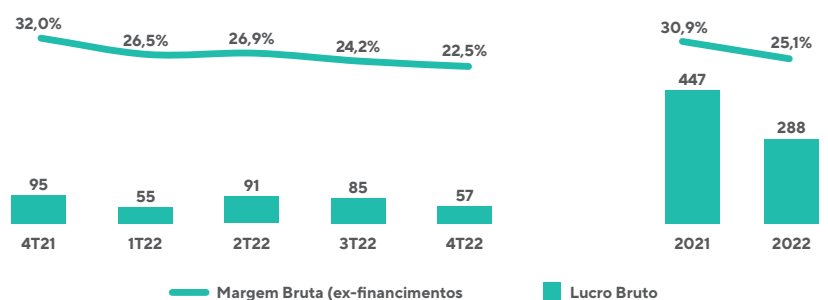
Abertura da Receita Bruta de Venda de Imóveis por Ano de Lançamento (%)



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

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

Lucro e Margem Bruta Ajustada (R\$ Milhões)



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

even

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas
CNPJ: 43.470.988/0001-65 | NIRE: 35.300.329.520

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2022 e relatório do auditor independente.



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

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

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

Despesas Comerciais:

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

Despesas Gerais e Administrativas:

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

Outras Receitas/Despesas Operacionais:

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

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

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

RESULTADO FINANCEIRO

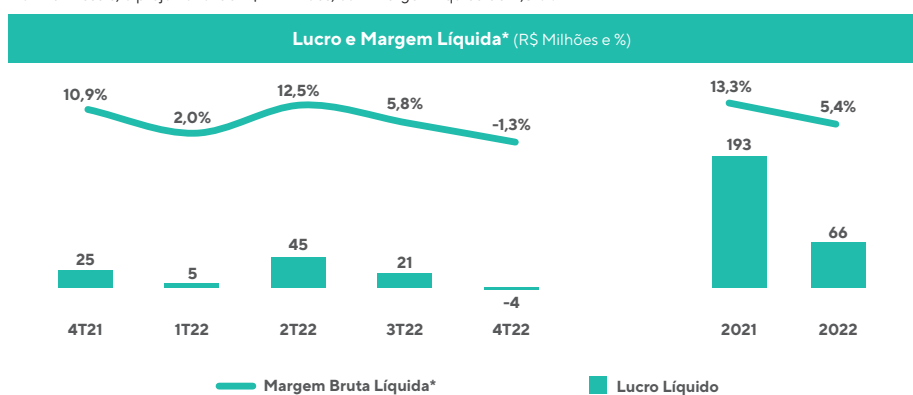
O Resultado financeiro do 4T22 foi positivo em R\$ 10 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

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

¹ Contém despesas financeiras de juros apropriadas ao custo.

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

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



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

ESTRUTURA FINANCEIRA

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

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

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

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

GERAÇÃO DE CAIXA/CASH BURN

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

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

ANEXOS - CONSOLIDADO

ANEXO 1 - Demonstração de Resultado

Demonstração do Resultado Consolidado (em milhares de reais)

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

Demonstração de Resultado	1T22	2T22	3T22	4T22	2022
Lucro (Prejuízo) Operacional antes das Participações Societárias, do Resultado Financeiro	31.037	60.214	36.832	689	128.771
Resultado das Participações Societárias	(1.432)	(121)	(715)	(943)	(3.210)
Resultado Financeiro	26.593	41.212	31.420	28.260	127.486
Despesas Financeiras	(10.492)	(9.097)	(5.958)	(17.238)	(42.784)
Receitas Financeiras	37.086	50.309	37.378	45.498	170.270
Lucro antes do IRPJ e CSLL	56.198	101.305	67.537	28.005	253.047
IRPJ e CSLL	(9.527)	(15.937)	(15.670)	(15.060)	(56.195)
Corrente	(9.100)	(12.641)	(16.033)	(18.765)	(56.540)
Diferido	(427)	(3.296)	363	3.705	345
Lucro Líquido antes das Operações Descontinuadas	46.671	85.368	51.867	12.945	196.852
Prejuízo Líquido do Exercício das Operações Descontinuadas	(1.175)	(484)	1.324	(1.485)	(1.820)
Lucro Líquido antes da Participação dos Minoritários	45.496	84.884	53.191	11.461	195.032
Participação de Minoritários	(30.434)	(26.783)	(22.120)	(11.311)	(90.648)
Lucro Líquido (Prejuízo) do Exercício	15.062	58.100	31.071	150	104.384
Margem Líquida	3,3%	8,6%	4,5%	0,0%	4,5%
Margem Líquida (sem minoritários) 9,9%	12,6%	7,7%	2,3%	8,5%	

ANEXO 2 - Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (em milhares de reais)

Ativo	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Disponibilidades	939.134	888.183	864.010	735.912	970.051
Caixa Vinculado	2.444	2.023	1.088	292	-
Contas a Receber	1.105.214	1.096.434	1.054.685	806.814	936.301
Imóveis a Comercializar	2.154.127	2.283.314	2.090.081	2.958.822	3.051.274
Demais Contas a Receber	142.973	150.362	148.853	142.794	142.426
Ativo Circulante	4.343.892	4.420.316	4.158.717	4.664.634	5.100.052
Ativos Destinados a Venda	181.034	181.237	181.373	181.436	-
Ativo Não Circulante Destinado a Venda	181.034	181.237	181.373	181.436	-
Títulos e Valores Mobiliários	-	-	-	5.064	5.999
Contas a Receber	476.475	515.070	751.676	971.469	677.866
Imóveis a Comercializar	742.471	736.434	842.819	424.667	716.092
Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital	6.784	10.022	9.741	7.588	6.804
Transações Com Partes Relacionadas	99.599	102.034	110.227	114.975	106.918
Demais Contas a Receber	28.341	25.603	27.924	29.721	29.826
Investimentos	29.731	28.980	31.352	35.769	37.283
Imobilizado	21.288	24.896	23.216	19.223	17.009
Intangível	295	236	180	354	275
Ativo Não Circulante	1.404.984	1.443.275	1.797.135	1.608.830	1.598.072
Total do Ativo	5.929.910	6.044.828	6.137.225	6.454.900	6.698.124
Passivo e Patrimônio Líquido	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022
Fornecedores	60.333	93.125	93.813	95.680	111.750
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	629.068	647.054	769.898	572.091	829.768
Contas a Pagar por Aquisição Sociedade Controladas	101.724	83.241	49.239	12.785	125
Empréstimos e Financiamentos	106.019	71.626	123.833	134.122	132.711
Impostos e Contribuições a Recolher	-	-	-	-	-
Adiantamentos de Clientes	1.086.245	1.080.898	514.175	769.159	666.905
Dividendos Propostos	-	-	-	-	37.005
Provisões	106.388	128.327	107.213	113.581	105.407
Demais Contas a Pagar	225.666	227.311	226.708	185.150	172.707
Passivo Circulante	2.315.443	2.331.582	1.884.879	1.882.568	2.056.378
Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis	609.749	582.220	498.925	863.254	608.863
Contas a pagar por Aquisição Sociedade Controladas	50.000	50.000	50.000	50.000	-
Provisões	124.700	119.684	117.060	115.899	111.973
Empréstimos e Financiamentos	207.514	317.932	326.715	339.321	645.789
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	21.865	22.302	25.604	25.240	21.113
Adiantamentos de Clientes LP	-	-	542.101	412.391	481.975
Demais Contas a Pagar	8.301	8.814	10.019	9.532	44.609
Passivo Exigível a Longo Prazo	1.022.129	1.100.952	1.570.424	1.815.637	1.914.322
Capital Social Atribuído aos Acionistas da Controladora	1.657.409	1.6			

even

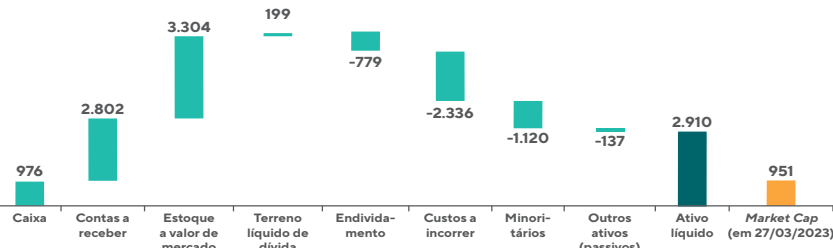
Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas
CNPJ: 43.470.988/0001-65 | NIRE: 35.300.329.520

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2022 e relatório do auditor independente.



RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

ANEXO 4 - NAV



ANEXO 5 - Demonstração de Resultado

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

Demonstração de Resultado	1T22	2T22	3T22	4T22	2022
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	253.125	367.510	383.057	284.677	1.288.369
Custo Incorrido das Vendas Realizadas	(198.024)	(276.942)	(298.269)	(227.584)	(1.000.818)
Lucro Bruto	55.101	90.568	84.788	57.093	287.551
Margem Bruta	21,8%	24,6%	22,1%	20,1%	22,3%
Margem Bruta (ex-financiamento)	26,5%	30,2%	24,2%	22,5%	25,1%
Receitas (Despesas) Operacionais	(49.806)	(51.168)	(69.729)	(61.388)	(232.099)
Comerciais	(16.229)	(19.834)	(16.087)	(18.781)	(70.931)
Gerais e Administrativas	(19.522)	(21.435)	(23.686)	(19.525)	(84.174)
Remuneração da Administração	(6.335)	(6.710)	(7.226)	(9.368)	(29.640)
Outras Receitas (Despesas) Operacionais, Líquidas	(7.720)	(3.189)	(22.730)	(13.714)	(47.354)
Lucro (Prejuízo) Operacional antes das Participações Societárias, do Resultado Financeiro	5.295	39.400	15.059	(4.295)	55.452
Resultado das Participações Societárias	(1.432)	(98)	(778)	(339)	(2.646)
Resultado Financeiro	8.650	16.878	15.737	10.217	51.483
Despesas Financeiras	(9.807)	(8.697)	(5.023)	(16.363)	(39.889)
Receitas Financeiras	18.457	25.575	20.760	26.579	91.372
Lucro antes do IRPJ e CSLL	12.513	56.180	30.018	5.583	104.289
IRPJ e CSLL	(9.527)	(15.937)	(15.670)	(7.859)	(33.036)
Corrente	(6.217)	(7.200)	(10.363)	(10.356)	(34.136)
Diferido	(60)	(2.475)	(1.036)	2.497	1.100
Lucro Líquido antes das Operações Descontinuadas	6.236	46.505	20.794	(2.276)	71.258
Descontinuadas	(1.175)	(484)	1.324	(1.485)	(1.820)
Lucro Líquido antes da Participação dos Minoritários	5.061	46.021	22.118	(3.761)	69.433
Participação de Minoritários	(71)	(1.419)	(1.425)	(454)	(3.369)
Lucro Líquido (prejuízo) do Exercício	4.990	44.601	20.693	(4.274)	66.067
Margem Líquida	2,0%	12,1%	5,4%	-1,5%	5,4%
Margem Líquida (sem minoritários)	2,0%	12,5%	5,8%	-1,3%	5,4%

ANEXO 6 - Balanço Patrimonial

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

Ativo	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022
Disponibilidades	538.441	508.843	476.385	398.286	617.627
Caixa Vinculado	2.444	2.023	1.088	292	-
Contas a Receber	653.709	635.101	637.043	555.581	516.594
Imóveis a Comercializar	1.347.474	1.437.057	1.274.900	1.992.995	2.012.979
Demais Contas a Receber	112.215	116.878	119.410	129.249	113.612
Ativo Circulante	2.654.283	2.699.902	2.508.826	3.076.403	3.260.812
Ativos Destinados a Venda	181.034	181.237	181.373	181.436	-
Ativo Não Circulante Destinado a Venda	181.034	181.237	181.373	181.436	-
Títulos e Valores Mobiliários	-	-	-	5.064	5.729
Contas a Receber	302.662	335.289	421.506	456.361	346.254
Imóveis a Comercializar	682.395	671.378	799.944	374.088	621.130
Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital	4.631	4.331	5.047	4.393	6.141
Transações com Partes Relacionadas	99.402	101.822	101.111	103.258	106.682
Demais Contas a Receber	21.292	21.186	24.087	25.879	25.598
Investimentos	25.147	24.396	24.738	23.588	24.861
Imobilizado	7.517	10.880	9.708	6.241	4.405
Intangível	137	97	56	65	26
Ativo Não Circulante	1.143.183	1.169.379	1.386.197	998.937	1.141.186
Total do Ativo	3.797.500	4.050.518	4.076.396	4.256.776	4.401.998
Passivo e Patrimônio Líquido	31/12/2021	31/03/2022	30/06/2022	30/09/2022	31/12/2022
Fornecedores	34.957	46.318	39.114	56.027	83.837
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	578.377	602.583	700.665	532.847	762.857
Contas a pagar por Aquisição Sociedade Controladas	101.724	83.241	49.239	12.785	125
Empréstimos e Financiamentos	99.195	67.512	120.976	112.386	86.353
Impostos e Contribuições a Recolher	-	-	-	-	-
Adiantamentos de Clientes	671.364	701.602	150.625	304.570	323.791
Dividendos Propostos	-	-	-	-	31.000
Provisões	40.602	41.467	29.770	33.494	37.820
Partes Relacionadas	10.388	7.269	10.566	14.807	14.703
Demais Contas a Pagar	117.806	137.618	128.423	127.398	127.652
Passivo Circulante	1.654.413	1.687.610	1.229.378	1.194.314	1.468.138
Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis	568.721	542.702	472.732	809.134	536.133
Contas a pagar por Aquisição Sociedade Controladas	50.000	50.000	50.000	50.000	-
Provisões	99.313	93.856	90.855	86.575	80.430
Empréstimos e Financiamentos	201.904	293.098	241.064	224.239	527.148
Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	10.833	10.902	13.384	12.244	9.339
Adiantamentos de Clientes LP	-	-	542.101	412.391	312.596
Demais Contas a Pagar	-	-	10.019	9.532	36.002

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

Ativos	Nota	Controladora		Consolidado		Passivos e patrimônio líquido	Nota	Controladora		Consolidado	
		2022	2021	2022	2021			2022	2021		
Circulantes						Circulantes					
Caixa e equivalentes de caixa	4	1.693	13.587	29.698	39.873	Fornecedores		6.904	3.794	111.750	60.333
Títulos e valores mobiliários	5	356.271	296.951	940.353	899.261	Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	829.768	629.068
Caixa restrito	-	-	2.442	-	2.444	Contas a pagar por aquisição sociedade controladas	10	125	-	125	101.724
Contas a receber	6.a	17.183	1.303	936.301	1.105.214	Empréstimos e financiamentos	12.a	7.772	70.131	132.711	106.019
Imóveis a comercializar	7	16.889	15.286	3.051.274	2.154.127	Impostos e contribuições a recolher	-	-	-	-	-
Partes relacionadas	24.a	-	-	-	-	Adiantamentos de clientes	13	1.819	2.500	666.905	595.545
Demais contas a receber	-	-	-	-	-	Provisão para perdas em sociedades controladas	9	65.029	61.085	-	-
Total Circulantes		437.305	376.725	5.100.052	4.343.892	Dividendos propostos	-	31.000	-	37.005	-
Ativos não circulantes destinados à venda						Provisões	14	14.606	23.464	105.407	106.388
Ativos destinados à venda	8	-	-	-	181.034	Partes relacionadas	24.a	13.735	12.525	18.964	46.372
Total dos ativos destinados à venda		-	-	-	181.034	Demais contas a pagar	-	23.784	34.104	153.743	179.294
Não circulantes						Total Circulantes		164.774	207.603	2.056.378	1.824.743
Títulos e valores mobiliários	5	5.729	-	-	5.999	Não circulantes					
Contas a receber	6.a	-	18.141	677.866	476.475	Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	608.863	609.749
Imóveis a comercializar	7	-	-	716.092	742.471	Contas a pagar por aquisição sociedade controladas	10	-	-	-	50.000
Adiantamentos para futuros investimentos	9.b	121.044	42.365	6.804	6.784	Provisões	14	23.891	23.420	111.973	124.700
Partes relacionadas	24.a	541.864	173.673	106.918	99.599	Empréstimos e financiamentos	12.a	375.535	43.008	645.789	207.514
Demais contas a receber	-	10.299	8.512	29.826	28.341	Partes relacionadas	24.a	-	-	-	-
Total não circulantes		678.936	242.691	1.543.505	1.353.670	Imposto de renda e contribuição social diferidos	15	-	-	21.113	21.865
Investimentos	9	1.357.405	1.472.144	37.283	29.731	Adiantamentos de clientes	-	-	-	481.975	490.700
Imobilizado	-	3.378	3.252	17.009	21.288	Demais contas a pagar	-	-	-	44.609	8.301
Intangível	-	-	25	275	295	Total não Circulantes		399.426	66.428	1.914.322	1.512.829
		2.039.719	1.718.112	1.598.072	1.404.984	Total do passivo		564.200	274.031	3.970.700	3.337.572
						Patrimônio líquido					
						Capital social atribuído aos acionistas da controladora	16	1.657.409	1.657.409	1.657.409	1.657.409
						Ações restritas e em tesouraria	16.a	(37.001)	(37.001)	(37.001)	(37.001)
						Custos de transação	16	-	-	-	-
						Plano de opção de ações	16.b	38.481	38.798	38.481	38.798
						Reservas de lucros	16.c	253.935	180.488	253.935	180.488
						Dividendos adicionais propostos	-	-	-	-	-
						Total do patrimônio líquido		1.912.824	1.820.806	1.912.824	1.820.806
						Participação dos não controladores	-	-	-	814.600	771.532
						Total do patrimônio líquido		1.912.824	1.820.806	2.727.424	2.592.338
						Total dos passivos e patrimônio líquido		2.477.024	2.094.837	6.698.124	5.929.910

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



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

even

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas
CNPJ: 43.470.988/0001-65 | NIRE: 35.300.329.520Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2022 e relatório do auditor independente.

...continuação

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Nota	Atribuível aos acionistas da controladora										
		Ações restritas e em tesouraria				Reservas de lucros			Dividendos adicionais propostos		Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
		Capital social	Ações restritas concedidas	Ações em tesouraria	Plano de opção de ações	Legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados	Total			
Saldos em 31 de dezembro de 2020		1.657.409	(287)	(31.235)	-	6.694	-	-	113.377	1.745.958	735.459	2.481.417
Ações em tesouraria:												
Concessão de ações - desbloqueio ILP	16.b	-	(268)	268	-	-	-	-	-	18.372	-	18.372
Reclassificação plano ILP	16.b	-	-	-	20.426	-	-	-	-	20.426	-	20.426
Aquisições de ações em tesouraria	16.a	-	-	(24.367)	-	-	-	-	-	(24.367)	-	(24.367)
Cancelamento de ações restritas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Operações com não controladores:												
Ajuste de avaliação patrimonial		-	-	-	-	-	(2.419)	-	(2,419)	-	-	(2,419)
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18.936)	(18,936)
Destinação de lucros:												
Lucro líquido do período	16.d	-	-	-	-	-	-	231.212	-	231,212	55,009	286,221
Absorção da reserva legal	16.c	-	-	-	-	11,561	-	(11,561)	-	-	-	-
Antecipação de dividendos	16.d	-	-	-	-	-	-	(54,913)	-	(54,913)	-	(54,913)
Dividendos mínimos estatutários	16.d	-	-	-	-	-	-	(86)	-	(86)	-	(86)
Dividendos adicionais propostos	16.d	-	-	-	-	-	-	-	(113,377)	(113,377)	-	(113,377)
Reversão da reserva de lucros		-	-	-	-	-	162,233	(162,233)	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2021		1.657.409	(555)	(55.334)	38.798	18.255	162.233	-	-	1.820.806	771.532	2.592.338
Ações em tesouraria:												
Concessão de ações - desbloqueio ILP	16.b	-	-	18.888	(21.744)	-	-	-	-	(2.856)	-	(2.856)
Concessão de ações - stock option	19.b	-	-	-	21.427	-	-	-	-	21,427	-	21,427
Oferta pública de ações de sociedade controlada:												
Ajuste de avaliação patrimonial		-	-	-	-	-	-	63	-	63	-	63
Operações com não controladores:												
Redução de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(47,580)	(47,580)
Destinação de lucros:												
Lucro líquido do período	16.d	-	-	-	-	-	-	104,384	-	104,384	90,648	195,032
Absorção da reserva legal	16.c	-	-	-	-	5,219	-	(5,219)	-	-	-	-
Dividendos intercalares	16.d	-	-	-	-	-	-	(31,000)	-	(31,000)	-	(31,000)
Reversão da reserva de lucros		-	-	-	-	-	68,228	(68,228)	-	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022		1.657.409	(555)	(36.446)	38.481	23.474	230.461	-	-	1.912.824	814.600	2.727.424

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

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

	Controladora		Consolidado		Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Fluxo de caixa das atividades operacionais:								
Lucros antes do imposto de renda e da contribuição social	104.384	231.641	253.047	329.847				
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:								
Equivalência patrimonial	(219.644)	(354.438)	3.210	(236)				
Depreciações e amortizações	3.981	3.635	9.121	8.345				
Provisões	(8.387)	(40.178)	(13.708)	(36.811)				
Juros provisionados	18.999	12.648	58.586	21.465				
Juros apropriados em aplicações financeiras	(31.320)	(15.977)	(98.195)	(51.549)				
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:								
Contas a receber	2.261	11.305	(32.478)	(280.659)				
Imóveis a comercializar	(1.604)	(1.878)	(807.468)	(791.105)				
Demais contas a receber	100	(31.070)	(938)	(21.495)				
Fornecedores	3.110	(1.382)	51.417	19.386				
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	199.814	300.093				
Contas a pagar por aquisição sociedade controlada	125	-	(151.599)	151.724				
Adiantamentos de clientes	(681)	(47.333)	180.369	276.055				
Demais passivos	15.114	2.521	38.252	64.524				
Variações no patrimônio não afetam caixa:								
Concessões de ações - ILP	(2.856)	38.798	(2.856)	38.798				
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(116.418)	(191.708)	(313.427)	28.382				
Juros pagos	(17.379)	(12.337)	(49.976)	(18.359)				
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(56.947)	(49.698)				
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(133.797)	(204.045)	(420.349)	(39.675)				
Fluxo de caixa operacional das atividades não operacionais:								
Resultado de investimentos descontinuados	-	(429)	(1.820)	(1,695)				
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	-	(429)	(1.820)	(1,695)				
Fluxo de caixa das atividades de investimento:								
Títulos e valores mobiliários	(33.729)	(214.877)					51,104	74,870
Aquisição (Baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(4.082)	(243)					(4,822)	(9,396)
Aumento (Redução) dos investimentos	46.847	150.498						

...continuação



Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas
CNPJ: 43.470.988/0001-65 | NIRE: 35.300.329.520

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2022 e relatório do auditor independente.



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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

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

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

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

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

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

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

a) Demonstrações financeiras consolidadas

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

b) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da Companhia, foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), conforme e especificamente o Pronunciamento Técnico - CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações financeiras, identificadas como controladora e consideram, igualmente, a aplicação do Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15 - CPC 47), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

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

c) Continuidade operacional

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

2.2. Consolidação

2.2.1. Demonstrações financeiras consolidadas

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

a) Controladas

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

b) Empresas não controladas

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

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

c) Transações e participações não controladoras

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

2.2.2. Demonstrações financeiras individuais

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

2.3. Apresentação de informações por segmento

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

2.4. Moeda funcional

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

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.6. Ativos financeiros

2.6.1. Classificação

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

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

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

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

2.6.2. Reconhecimento e mensuração

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

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

2.6.3. "Impairment" de ativos financeiros

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

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

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

2.7. Contas a receber

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

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

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

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

2.8. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos para comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede o seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas. O custo compreende o custo de aquisição/permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento), incorridos durante o período de construção.

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

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

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

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

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

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

2.10. Empréstimos e financiamentos

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

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

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

2.11. Provisões

Reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita. Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo.

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

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

2.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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

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

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

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

2.13. Benefícios a empregados

a) Remuneração com base em ações

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

b) Participação nos resultados

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

2.14. Capital social

Representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido.

2.15. Ações em tesouraria

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

2.16. Reconhecimento da receita

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

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



even

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas
CNPJ: 43.470.988/0001-65 | NIRE: 35.300.329.520

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2022 e relatório do auditor independente.



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

a) Receita de venda de incorporação imobiliária

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

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

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

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

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

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

b) Receita de venda de loteamento imobiliário

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

c) Receita de serviços

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

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

d) Receita financeira

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

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

2.17. Distribuição de dividendos

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

2.18. Reservas de lucros

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

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

2.19. Resultado básico e diluído por ação

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

2.20. Demonstração do valor adicionado ("DVA")

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

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

2.21. Instrumentos financeiros

Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos financeiros:

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

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

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

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

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

Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis

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

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

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

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

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

Alteração ao IAS 12: Tributos sobre o Lucro

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

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

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

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

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

Reconhecimento de receita e "impairment" de contas a receber

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

"Impairment" de contas a receber - Provisão para distratos

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

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

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

Provisões

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

Redução ao valor recuperável do saldo de imóveis a comercializar

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

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

Julgamentos críticos na interpretação de legislação tributária

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

Julgamentos críticos na determinação do controle de sociedades investidas

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

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

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

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

As aplicações financeiras são compostas da seguinte forma:

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

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

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

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

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

6. CONTAS A RECEBER

a) Contas a receber

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

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

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

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

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



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

even

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas
CNPJ: 43.470.988/0001-65 | NIRE: 35.300.329.520

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2022 e relatório do auditor independente.



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

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

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

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

b) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

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

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

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

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

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

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

b) Principais informações das participações societárias em sociedades controladas

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

8. ATIVOS NÃO CIRCULANTES DESTINADOS À VENDA

Em 2020 a Administração da Companhia decidiu descontinuar as operações do segmento Rio de Janeiro, alienando uma parcela de seus ativos nesse segmento. Ao final de cada exercício social, efetua a revisão do valor recuperável dos ativos remanescentes, representados, substancialmente, por fases ainda não lançadas e construídas de 2 empreendimentos imobiliários, tendo efetuado revisão da avaliação do seu valor recuperável ao final de cada exercício social.

Os ativos não circulantes destinados a venda são compostos da seguinte forma:

	Consolidado	
	2022 (*)	2021
Custo classificado nos estoques	-	231.874
Provisão para valor líquido realizável	-	(49.840)
Total	-	181.034

(*) Em 31 de dezembro de 2022 a Companhia considerando que não há negociações em andamento e não há previsão da realização da venda nos próximos 12 meses, decidiu pela reclassificação desses terrenos para estoques não circulantes.

9. INVESTIMENTOS E PROVISÃO PARA PERDAS EM SOCIEDADES

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Em sociedades controladas				
- Segmento SP	719.074	840.111	-	-
- Segmento Sul	543.629	524.977	-	-
- Segmento RJ	69.841	-	-	-
Em sociedades controladas de segmento descontinuado	-	81.909	-	-
	1.332.544	1.446.997	-	-
Em sociedades não controladas	24.861	25.147	37.283	29.731
	1.357.405	1.472.144	37.283	29.731
Provisão para perdas em sociedades controladas dos segmentos SP, RJ e RS	(65.029)	(56.371)	-	-
Provisão para perdas em sociedades controladas de segmento descontinuado	-	(4.714)	-	-
	(65.029)	(61.085)	-	-
Total investimentos	1.292.376	1.411.059	37.283	29.731

a) Movimentação dos investimentos e provisão para perdas na controladora

	Sociedades controladas		Sociedades não controladas		Provisão para perdas em sociedades controladas	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Saldo em 31/12/20	1.630.099	1.630.099	25.263	25.263	(58.677)	(58.677)
Subscrição (Redução de capital)	(93.941)	(93.941)	833	833	-	-
Lucros recebidos	(384.352)	(384.352)	(4.281)	(4.281)	-	-
Equivalência patrimonial	354.203	354.203	235	235	-	-
Aquisição/Baixa de participação societária	(48.849)	(48.849)	3.097	3.097	-	-
Recompra e resultado das ações Melnick	12.858	12.858	-	-	-	-
Recebimento de dividendos Melnick	(25.429)	(25.429)	-	-	-	-
Reclassificação	2.408	2.408	-	-	(2.408)	(2.408)
Saldo em 31/12/21	1.446.997	1.446.997	25.147	25.147	(61.085)	(61.085)
Subscrição (Redução de capital)	(31.894)	(31.894)	2.625	2.625	-	-
Provisão/Aquisição/Baixa de participação societária	(2.285)	(2.285)	-	-	-	-
Lucros recebidos	(287.536)	(287.536)	-	-	-	-
Recebimento de dividendos Melnick	(19.237)	(19.237)	-	-	-	-
Equivalência patrimonial	222.555	222.555	(2.911)	(2.911)	-	-
Reclassificação	3.944	3.944	-	-	(3.944)	(3.944)
Saldo em 31/12/22	1.332.544	1.332.544	<			

even

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas
CNPJ: 43.470.988/0001-65 | NIRE: 35.300.329.520Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2022 e relatório do auditor independente.NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

c) Principais informações das participações societárias em sociedades não controladas

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

d) Adiantamentos para futuro aumento de capital

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

10. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE SOCIEDADE CONTROLADA

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

A movimentação dos saldos pode ser resumida, como segue:

	Consolidado	
	2022	2021
Saldo inicial	151.724	-
Aquisição	-	295.000
Pagamentos	(121.895)	(153.399)
Reclassificação para adiantamento de clientes	(50.000)	-
Correção	20.296	10.123
Saldo final	125	151.724
Circulante	125	101.724
Não circulante	-	50.000
	2022	2021
2023	125	101.724
2024	-	50.000
	125	151.724

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

11. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

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

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

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

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

A movimentação dos saldos pode ser resumida, como segue:

	Consolidado	
	2022	2021
No início do exercício	1.238.817	938.724
Aquisições ocorridas	387.664	305.208
Atualização do principal	129.709	170.828
Pagamento do principal	(317.559)	(175.943)
No final do exercício	1.438.631	1.238.817
	2022	2021
2022	-	629.068
2023	492.081	258.003
2024	537.734	251.819
2025	373.526	99.927
2026	9.161	-
2027 em diante	26.129	-
	1.438.631	1.238.817

12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

a) Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2022	2021	2022	2021
Em moeda nacional:				
Crédito Imobiliário (i)	-	-	393.858	175.917
Cédula de Crédito Bancário - CCB	-	-	-	21.914
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (ii)	383.307	113.139	384.642	115.702
	383.307	113.139	778.500	313.533
Circulante	7.772	70.131	132.711	106.019
Não circulante	375.535	43.008	645.789	207.514

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

(i) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação de: R\$ 278.871 (Dez/21: R\$ 168.083) Taxa Referencial de Juros - TR acrescida de 6,90% a 9,10% a.a.; R\$ 1.020 (Dez/21: R\$ 0) CDI acrescido de 2,50% a.a. e R\$ 113.967 (Dez/21: R\$ 7.834) Poupança acrescida de 2,55% a.a. a 3,20% a.a.

(ii) As operações de CRI estão sujeitas à variação de: R\$ 352.757 (emitidas em 2022) CDI acrescido de 0,90% a.a.; R\$ 30.550 (Dez/21: R\$ 113.138) CDI acrescido de 1,75% a.a. e R\$ 1.335 (Dez/21: R\$ 2.564) IPCA acrescido de 12%.

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

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

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

Os saldos têm a seguinte composição por vencimento:

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

Cláusulas restritivas contratuais ("covenants")

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

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

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

b) Movimentação

Os empréstimos e financiamentos apresentaram a seguinte movimentação:

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

13. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

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

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

14. PROVISÕES

	Controladora				
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhistas cíveis e tributários	Provisão para distratos	Total
	(a)	(b)	(c)	(d)	
Em 31 de dezembro de 2020	24.678	27.744	19.148	15.491	87.062
Provisão (Reversão) constituída, líquida	(16.512)	4.094	16.952	(1.398)	3.136
Pagamentos realizados	(5.346)	(7.658)	(16.621)	-	(29.625)
Atualização monetária e juros	-	-	1.120	-	1.120
Reclassificações	-	(14.809)	-	-	(14.809)
Em 31 de dezembro de 2021	2.820	9.371	20.599	14.093	46.884
Provisão (Reversão) constituída, líquida	11.414	6.037	17.906	(7.279)	28.078
Pagamentos realizados	(7.666)	(11.220)	(18.092)	-	(36.978)
Atualização monetária e juros	-	-	513	-	513
Em 31 de dezembro de 2022	6.568	4.188	20.926	6.814	38.497
Circulante					14.606
Não circulante					23.891

	Consolidado				
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhistas cíveis e tributários	Provisão para distratos	Total
	(a)	(b)	(c)	(d)	
Em 31 de dezembro de 2020	65.909	38.257	94.785	66.822	265.773
Provisão (Reversão) constituída, líquida	21.179	12.482	53.273	(4.163)	82.771
Pagamentos realizados	(38.886)	(13.128)	(51.753)	-	(103.767)
Atualização monetária e juros	-	-	1.120	-	1.120
Reclassificações	-	(14.809)	-	-	(14.809)
Em 31 de dezembro de 2021	48.202	22.802	97.425	62.659	231.088
Provisão (Reversão) constituída, líquida	40.701	5.039	59.603	(5.852)	99.491
Pagamentos realizados	(28.744)	(16.789)	(68.179)	-	(113.712)
Atualização monetária e juros	-	-	513	-	513
Em 31 de dezembro de 2022	60.159	11.052	89.362	56.807	217.380
Circulante					105.407
Não circulante					111.973

(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\$ 4.402 na controladora e R\$ 10.923 (R\$ 10.613 em 31 de dezembro de 2021) no consolidado, possível de R\$ 22.043 na controladora e R\$ 29.583 (R\$ 21.040 em 31 de dezembro de 2021) no consolidado.



even

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas
CNPJ: 43.470.988/0001-65 | NIRE: 35.300.329.520

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2022 e relatório do auditor independente.



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

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

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

(d) Provisão para distratos

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

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

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

(e) Efeitos no resultado

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

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

15. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia e suas controladas adotam os seguintes regimes tributários:

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

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

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

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

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

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

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

16. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

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

a) Ações restritas e em tesouraria

O "Programa de Recompra" tem como objetivo a maximização de valor para os acionistas da Companhia, tendo em vista o valor de cotação das ações da Companhia na B3, bem como utilização no âmbito de planos de opção de compra de ações da Companhia. Em reunião do Conselho de Administração realizada em 15 de agosto de 2013, foi aprovada a compra de ações da Companhia a serem entregues para seus colaboradores no âmbito do Plano de Remuneração Variável.

Movimentação do saldo de ações em tesouraria

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

b) Plano de opção de ações

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

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

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

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

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

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

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

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

c) Reservas de lucros

Reserva legal

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

Retenção de lucros

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

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

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

d) Dividendos

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

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

	2022	2021
Lucro líquido do exercício	104.384	231.212
Reserva legal	(5.219)	(11.561)
Base de cálculo para dividendos	99.165	219.651
Dividendos mínimos obrigatórios 25%	24.791	54.913

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

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

17. LUCRO POR AÇÃO

a) Básico

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

	2022	2021
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares):	205.623	205.877
Resultado do período:		
Das operações continuadas	104.384	231.212
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	104.384	231.212
Resultado básico por ação		
Das operações continuadas	0,508	1,123
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	0,508	1,123

b) Diluído

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

	2022	2021
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	104.384	231.212
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares) (*)	210.972	205.877
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	5,80	8,94
Lucro diluído por ação	0,495	1,123

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

18. RECEITA

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

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

19. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custo incorrido das vendas realizadas

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

b) Despesas operacionais por natureza

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

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

20. DESPESAS DE BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

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

21. RESULTADO FINANCEIRO

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



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

even

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas
CNPJ: 43.470.988/0001-65 | NIRE: 35.300.329.520

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2022 e relatório do auditor independente.



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

22. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

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

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

23. COMPROMISSOS

a) Compromissos de incorporação imobiliária

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

24. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

a) Saldos na rubrica de partes relacionadas

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



even

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas
CNPJ: 43.470.988/0001-65 | NIRE: 35.300.329.520Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2022 e relatório do auditor independente.NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

c) Transações com partes relacionadas efetivadas no período

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

- (i) Aquisição de produtos em marcenaria (incluindo a entrega e montagem) da Unicasa Indústria de Móveis S.A., sociedade com acionista em comum com a Even S.A., os quais serão instalados no empreendimento Hotel Fasano, no valor de R\$ 14.000. A Taperebá Empreendimentos Imobiliários Ltda., subsidiária integral da Even, tem obrigação de entregar o Hotel Fasano com todos os móveis e equipamentos instalados.
- (ii) Aquisição de terreno pela SCP Manuel da Nobrega de parte relacionada, o qual será pago com base em 25,49% da receita de vendas do empreendimento a ser lançado.
- (iii) Aquisição de terreno pela SCP Nilo Peçanha de parte relacionada, o qual será pago com base em 28,00% da receita de vendas do empreendimento a ser lançado.

d) Remuneração dos Administradores

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

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

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

25. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

a) Fatores de riscos financeiros

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

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

Dados consolidados - operações	Risco	Cenário					
		I Alta 10%	II Alta 25%	III Alta 50%	III Queda 50%	II Queda 25%	I Queda 10%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	12.093	30.233	181.400	(60.467)	(30.233)	(12.093)
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda do CDI	(4.880)	(12.200)	(24.400)	24.400	12.200	4.880
Parte relacionada ativa	Alta/queda do CDI	237	594	3.561	(1.187)	(594)	(237)
Parte relacionada passiva	Alta/queda do CDI	(42)	(105)	(211)	211	105	42
Efeitos líquidos da variação do CDI		7.409	18.522	160.351	(37.044)	(18.522)	(7.409)
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda da TR	-	-	-	-	-	-
Efeitos líquidos da variação da TR		-	-	-	-	-	-
Contas a receber	Alta/queda do INCC	13.145	32.862	65.724	(65.724)	(32.862)	(13.145)
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	(13.276)	(33.191)	(66.382)	66.382	33.191	13.276
Efeitos líquidos da variação do INCC		(132)	(329)	(658)	658	329	132
Contas a receber	Alta/queda do IPCA	1.122	2.805	5.610	(5.610)	(2.805)	(1.122)
Contas a receber	Alta/queda do IGP-M	20	49	98	(98)	(49)	(20)
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do IGP-M	(44)	(109)	(218)	218	109	44
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda do IGP-M/IPCA	(2.906)	(5.241)	(10.482)	10.482	5.241	2.096
Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA		(998)	(2.496)	(4.992)	4.992	2.496	998

c) Gestão de capital

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

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

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

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

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

d) Estimativa do valor justo

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

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

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

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

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

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

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

A Companhia não possui ativos financeiros mensurados pelo nível 1.

(a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco do fluxo de caixa

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

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

(b) Risco de crédito

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

(c) Risco de liquidez

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

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

b) Análise de sensibilidade

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	"Rating" Fitch	Saldo
CDBs	AA+	359.976
Letras financeiras	AA+	15.631
		375.507

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

26. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

Dentre os relatórios utilizados para análise do negócio, a Diretoria Executiva segmenta-o pela perspectiva regional. Geograficamente, a atuação da Companhia ocorre majoritariamente nos Estados de São Paulo e Rio Grande do Sul.

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

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

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



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

even

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas
CNPJ: 43.470.988/0001-65 | NIRE: 35.300.329.520

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas
em 31 de dezembro de 2022 e relatório do auditor independente.



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

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

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

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

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

A DIRETORIA

Presidente - **Leandro Melnick**

Contador - **Rafael Oliveira Santos** - CRC - 1SP289162/O-8

Diretor Financeiro e de Relações com Investidor - **Marcelo Dzik**

PARECERES E DECLARAÇÕES/PARECER DO CONSELHO FISCAL OU ÓRGÃO EQUIVALENTE PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Estatuto Social da Companhia prevê um Conselho Fiscal de caráter não permanente, eleito unicamente a pedido dos acionistas da Companhia em Assembleia Geral Ordinária. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 o Conselho Fiscal não foi instalado.

São Paulo, 28 de março de 2023.

Marcelo Dzik

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

São Paulo, 28 de março de 2023.

Marcelo Dzik

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O PARECER DOS AUDITORES

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

São Paulo, 28 de março de 2023.

Marcelo Dzik

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas e à Diretoria da

Even Construtora e Incorporadora S.A.

Opinião

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

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

Base para opinião

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

Ênfase

Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

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

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento de receitas

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

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

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

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

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

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

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

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

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

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

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Diretoria.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do Grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, pela supervisão e pelo desempenho da auditoria do Grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.
- Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que Lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de março de 2023

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

CRC nº 2 SP 011609/O-8

Roberto Torres dos Santos

Contador

CRC nº 1 SP 219663/O-7

Deloitte

even.com.br



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