DocuSign Envelope ID: 817176ED-1581-4414-8DA2-8870A69C7611

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 2023 e relatório do auditor independente

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

Encerramos 2023 com resultados bastante positivos em termos operacionais e financeiros. Retomamos o volume de lançamentos em São Paulo, foram 10 empreendimentos no ano totalizando VGV de R$ 1,9 bilhão, dos quais 44% encontram-se vendidos. Focamos nos segmentos de médio-alto ao luxo que representaram 93% do volume, em linha com o perfil atual do nosso land bank (97% nesses segmentos). Destacamos os lançamentos do 4T23 Esther Ibirapuera e Casa Sabiá em Moema que somam R$ 950 milhões em VGV (%Even).

Crescemos 43% em vendas líquidas em relação a 2022, somando R$ 1,4 bilhão no ano (% Even) em São Paulo, demostrando forte absorção tanto dos nossos lançamentos quanto dos estoques.

A posição de estoques em São Paulo é de R$ 2,4 bilhões, o que representa 20 meses de vendas líquidas, considerando os últimos 12 meses. O estoque concluído representa apenas 9% do volume total.

Ao longo de 2023 compramos 3 terrenos em São Paulo com VGV potencial de R$ 751 milhões (% Even). Nosso Banco de Terrenos está composto em 17 projetos ou fases, totalizando VGV de R$ 5,0 bilhões, localizados essencialmente nos bairros nobres da cidade de São Paulo. No 4T23, atualizamos os terrenos que tiveram alteração de projeto ou aumento de potencial incrementando VGV em aproximadamente R$ 1,3 bilhões em São Paulo.

Entregamos 6 empreendimentos em São Paulo, totalizando 903 unidades e VGV de R$ 1,3 bilhão (% Even). Destaque para o empreendimento Fasano Residencial e Hotel no Itaim, produto de altíssima qualidade que consolida o posicionamento da Even no mercado de luxo.

Mantivemos nossa estrutura enxuta e eficiente, apesar do crescimento operacional, nossas despesas G&A representaram 5,9% da receita líquida e 8% menor que o ano anterior em termos nominais.

Consumimos R$ 438 milhões de caixa operacional (desconsiderando pagamentos de dividendos) no ano, dedicando recursos na aquisição de terrenos e construção dos projetos em andamento, financiados com linhas de empréstimos à produção e fluxo de caixa vinculado ao ciclo operacional dos negócios.

Nos indicadores financeiros (excluindo participação na Melnick), tivemos receita líquida de R$ 1,8 bilhões, crescimento de 39% em relação a 2022, resultando em lucro bruto de R$ 403 milhões e margem bruta ajustada de 24,9%. As margens REF e de estoques combinadas é de 29,0%, o que reforça a tendência de crescimento gradual que devemos observar nos próximos resultados à medida que avancemos com execução das obras, venda dos estoques e novos lançamentos.

O lucro líquido do ano foi de R$ 174 milhões, 2,6x o lucro do ano anterior, e ROE em patamar relevante de 12,4%, 7,5 p.p. maior quando comparado com 2022. Distribuímos R$ 131 milhões em dividendos, considerando o último anunciado no 4T23 e pago em janeiro de 2024, reforçando nosso posicionamento de empresa leve, rentável e pagadora recorrente de dividendos.

Considerando a participação na Melnick (MELK3), a receita líquida consolidada foi de R$ 3,0 bilhões, 28% maior que o ano anterior, lucro bruto de R$ 647 milhões e margem bruta ajustada de 24,1%. O lucro líquido consolidado resultante foi de R$ 216 milhões, crescimento expressivo de 107%.

Para 2024, estamos otimistas com as perspectivas de mercado. Estamos também confiantes com o nosso excelente land bank construído, com terrenos de grandes dimensões, produtos diferenciados para projetos de alto-padrão nos melhores bairros da cidade e em estágios adiantados de aprovação.

Iniciamos o processo de pré-lançamento do Faena São Paulo, um projeto residencial de luxo, com hotel e art center, de bandeira internacional, que transformará a região da Faria Lima.

Em relação à parceria com a RFM, alinhada e complementar a nossa estratégia de atuação, formamos um land bank de aproximadamente R$ 600 milhões (%Even). Para 2024, estão previstos os primeiros lançamentos de alto padrão no bairro dos Jardins.

Operamos 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 38%.

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.

CÂMARA DE ARBITRAGEM

A Companhia e sua controlada Melnick estão vinculadas à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante de seus Estatutos Sociais.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

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

DESTAQUES DE 2023

Lançamentos (% Even)
R$ 2,3 bi
Crescimento de 104% vs. 2022

Vendas Líquidas (% Even)
R$ 1,8 bi
Crescimento de 37% vs. 2022

VGV entregue (% Even)
R$ 1,5 bi
Redução de 3% vs. 2022

Receita Líquida de
R$ 3,0 bi
Crescimento de 28% vs. 2022

Lucro Líquido de
R$ 216 mi
Crescimento de 107% vs. 2022

ROE LTM de
11,2%
ROE São Paulo de 12,4%

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022

(Em milhares de reais - R$)

		Controladora		Consolidado	
Ativo	**Nota**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	12.293	1.693	31.072	29.698
Títulos e valores mobiliários	5	332.842	356.271	905.887	940.353
Contas a receber	6	-	17.183	1.595.235	936.301
Imóveis a comercializar	7	6.757	16.889	2.853.301	3.051.274
Demais contas a receber		44.915	45.269	83.636	142.426
Total dos ativos circulantes		**396.807**	**437.305**	**5.469.131**	**5.100.052**
Não circulante					
Títulos e valores mobiliários	5	-	5.729	-	5.999
Contas a receber	6	17.730	-	724.628	677.866
Imóveis a comercializar	7	-	-	701.929	716.092
Adiantamentos para futuros investimentos	8.d	204.734	121.044	10.692	6.804
Partes relacionadas	22.a	646.959	541.864	235.426	106.918
Demais contas a receber		23.684	10.299	53.363	29.826
Total		**893.107**	**678.936**	**1.726.038**	**1.543.505**
Investimentos	8.a	1.339.715	1.357.405	57.573	37.283
Imobilizado		10.860	3.378	45.758	17.009
Intangível		-	-	129	275
Total dos ativos não circulantes		**2.243.682**	**2.039.719**	**1.829.498**	**1.598.072**
Total do ativo		**2.640.489**	**2.477.024**	**7.298.629**	**6.698.124**

		Controladora		Consolidado	
Passivo e patrimônio líquido	**Nota**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Circulante					
Fornecedores		9.511	6.904	134.703	111.750
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	490.862	829.768
Empréstimos e financiamentos	10	9.026	7.772	236.286	132.711
Adiantamentos de clientes	11	1.993	1.819	467.519	666.905
Provisão para perdas em sociedades controladas	8	106.312	65.029	-	-
Dividendos propostos	14.d	49.999	31.000	49.999	37.005
Provisões	12	11.456	14.606	105.059	105.407
Partes relacionadas	22.a	12.956	13.735	54.561	18.964
Demais contas a pagar		14.042	23.909	134.587	153.868
Total dos passivos circulantes		**215.296**	**164.774**	**1.673.576**	**2.056.378**
Não circulante					
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	1.131.474	608.863
Provisões	12	11.759	23.891	101.730	111.973
Empréstimos e financiamentos	10.a	467.033	375.535	1.095.086	645.789
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	-	-	37.808	21.113
Adiantamentos de clientes	11	-	-	311.583	481.975
Demais contas a pagar		-	-	67.459	44.609
Total dos passivos não circulantes		**478.792**	**399.426**	**2.745.140**	**1.914.322**
Total dos passivos		**694.088**	**564.200**	**4.418.715**	**3.970.700**
Patrimônio líquido					
Capital social	14	1.657.409	1.657.409	1.657.409	1.657.409
Ações restritas e em tesouraria	14.a	(9.855)	(37.001)	(9.855)	(37.001)
Plano de opção de ações	14.b	36.952	38.481	36.952	38.481
Reservas de lucros	14.c	287.593	253.935	287.593	253.935
Transação com acionistas		(25.697)	-	(25.697)	-
		1.946.402	**1.912.824**	**1.946.402**	**1.912.824**
Participação dos não controladores		-	-	933.511	814.600
Total do patrimônio líquido		**1.946.402**	**1.912.824**	**2.879.913**	**2.727.424**
Total dos passivos e patrimônio líquido		**2.640.489**	**2.477.024**	**7.298.629**	**6.698.124**

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

continua...

DocuSigned by
Estadao
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 22/03/2024 | 01:24:50 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

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/

DocuSign Envelope ID: 817176ED-1581-4414-8DA2-8870A69C7611

...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 2023 e relatório do auditor independente

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Em milhares de reais - R$, exceto o lucro por ação)

		Controladora		Consolidado	
	Nota	2023	2022	2023	2022
Operações					
Receita	16	38.784	31.036	2.973.650	2.317.936
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	17.a	(38.072)	(31.873)	(2.327.050)	(1.795.451)
Lucro (Prejuízo) bruto		**712**	**(837)**	**646.600**	**522.485**
Despesas operacionais					
Comerciais	17.b	(3.102)	(3.448)	(163.767)	(153.259)
Gerais e administrativas	17.b	(81.208)	(77.775)	(141.512)	(127.461)
Remuneração da administração	17.b	(16.030)	(29.640)	(31.581)	(40.492)
Provisões	12.e	(4.403)	(22.796)	(32.833)	(57.789)
Outras despesas operacionais, líquidas		16.557	(8.786)	1.525	(14.713)
		(88.186)	**(142.445)**	**(368.168)**	**(393.714)**
Lucro (Prejuízo) operacional		**(87.474)**	**(143.282)**	**278.432**	**128.771**
Resultado das participações societárias					
Equivalência patrimonial	8	275.003	219.644	14.195	(3.210)
		275.003	**219.644**	**14.195**	**(3.210)**
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	19	(53.546)	(23.337)	(63.350)	(42.784)
Receitas financeiras	19	82.014	51.359	184.877	170.270
		28.468	**28.022**	**121.527**	**127.486**
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		**215.997**	**104.384**	**414.154**	**253.047**
Imposto de renda e contribuição social					
Imposto de renda e contribuição social - Correntes	20	-	-	(56.051)	(56.540)
Imposto de renda e contribuição social - Diferidos	20	-	-	(16.809)	345
Operações descontinuadas					
Resultado descontinuado		-	-	-	(1.820)
Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas		-	-	-	(1.820)
Lucro líquido dos exercícios		**215.997**	**104.384**	**341.294**	**195.032**
Lucro dos exercícios atribuível a:					
Acionistas				215.997	104.384
Participação dos não controladores				125.297	90.648
				341.294	**195.032**
Lucro por ação atribuível aos acionistas da companhia durante os exercícios - R$					
Lucro básico por ação	14.f	1,05	0,51		
Lucro diluído por ação	14.f	1,01	0,50		

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

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro líquido dos exercícios	215.997	104.384	341.294	195.032
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente dos exercícios	**215.997**	**104.384**	**341.294**	**195.032**
Resultado abrangente dos exercícios atribuível a:				
Acionistas			215.997	104.384
Participação dos não controladores			125.297	90.648
			341.294	**195.032**

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

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receita:				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	46.509	35.729	3.048.119	2.372.245
Insumos adquiridos de terceiros:				
Custo	(38.072)	(31.873)	(2.327.050)	(1.797.271)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(17.416)	(62.932)	(246.639)	(306.622)
	(55.488)	**(94.805)**	**(2.573.689)**	**(2.103.893)**
Valor (consumido) adicionado bruto	**(8.979)**	**(59.076)**	**474.430**	**268.352**
Retenções:				
Depreciações e amortizações	(3.846)	(3.981)	(9.827)	(9.121)
	(3.846)	**(3.981)**	**(9.827)**	**(9.121)**
Valor (consumido) adicionado produzido pela companhia	**(12.825)**	**(63.057)**	**464.603**	**259.231**
Valor adicionado recebido em transferência:				
Resultado de equivalência patrimonial	275.003	219.644	14.195	(3.210)
Receitas financeiras - Inclui variações monetárias	82.014	51.359	184.877	170.270
	357.017	**271.003**	**199.072**	**167.060**
Valor adicionado total a distribuir	**344.192**	**207.946**	**663.675**	**426.291**
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal:				
Salários	(56.423)	(65.867)	(95.104)	(68.287)
Benefícios	(6.778)	(5.956)	(10.714)	(5.975)
FGTS	(3.179)	(2.929)	(4.904)	(2.929)
Impostos, taxas e contribuições	**(7.725)**	**(4.693)**	**(147.329)**	**(110.504)**
Remuneração de capitais de terceiros:				
Juros	(49.006)	(19.451)	(45.168)	(24.272)
Aluguéis	(544)	(780)	(980)	(780)
Outras	(4.540)	(3.886)	(18.182)	(18.512)
Remuneração de capitais de próprios:				
Dividendos	(99.999)	(31.000)	(99.999)	(31.000)
Lucros retidos dos exercícios	(115.998)	(73.384)	(115.998)	(73.384)
Participação dos não controladores	-	-	(125.297)	(90.648)
	(344.192)	**(207.946)**	**(663.675)**	**(426.291)**

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

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Em milhares de reais - R$)

			Ações restritas e em tesouraria				Reservas de lucros					
	Nota	Capital social	Ações restritas concedidas	Ações em tesouraria	Plano de opção de ações	Transações entre acionistas	Legal	Retenção de lucros	Lucros acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2021		**1.657.409**	**(555)**	**(55.334)**	**38.798**	**-**	**18.255**	**162.233**	**-**	**1.820.806**	**771.532**	**2.592.338**
Ações em tesouraria:												
Concessão de ações - Desbloqueio ILP	14.b	-	-	18.888	(21.744)	-	-	-	-	(2.856)	-	(2.856)
Concessão de ações - Stock Option	17.b	-	-	-	21.427	-	-	-	-	21.427	-	21.427
Oferta pública de ações de sociedade controlada:												
Custo de transação		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ajuste de avaliação patrimonial		-	-	-	-	-	-	-	63	63	-	63
Operações com não controladores:												
Ajuste de avaliação patrimonial		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Redução de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(47.580)	(47.580)
Destinação de lucros:												
Lucro líquido do exercício	14.d	-	-	-	-	-	-	-	104.384	104.384	90.648	195.032
Absorção da reserva legal	14.c	-	-	-	-	-	5.219	-	(5.219)	-	-	-
Dividendos intercalados	14.d	-	-	-	-	-	-	-	(31.000)	(31.000)	-	(31.000)
Reversão da reserva de lucros		-	-	-	-	-	-	68.228	(68.228)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2022		**1.657.409**	**(555)**	**(36.446)**	**38.481**	**-**	**23.474**	**230.461**	**-**	**1.912.824**	**814.600**	**2.727.424**
Ações em tesouraria:												
Concessão de ações - Desbloqueio ILP	14.b	-	-	4.730	(4.730)	-	-	-	-	-	-	-
Concessão de ações - *Stock Option*	14.b	-	-	-	3.201	-	-	-	-	3.201	-	3.201
Redução em investimento da Melnick - Troca de ações ("permuta")		-	-	-	-	(85.621)	-	-	-	(85.621)	85.621	-
Recebimento de ações da Even - Troca de ações ("permuta")		-	-	(59.925)	-	59.925	-	-	-	-	-	-
Cancelamento de ações restritas		-	-	82.341	-	-	-	(82.341)	-	-	-	-
Operações com não controladores:												
Distribuição de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(66.122)	(66.122)
Redução de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.885)	(25.885)
Destinação de lucros:												
Lucro líquido do exercício		-	-	-	-	-	-	-	215.997	215.997	125.297	341.294
Absorção da reserva legal		-	-	-	-	-	10.800	-	(10.800)	-	-	-
Dividendos intercalados	14.d	-	-	-	-	-	-	-	(99.999)	(99.999)	-	(99.999)
Reversão da reserva de lucros	14.c	-	-	-	-	-	-	105.198	(105.198)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**1.657.409**	**(555)**	**(9.300)**	**36.952**	**(25.697)**	**34.274**	**253.319**	**-**	**1.946.402**	**933.511**	**2.879.913**

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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Em milhares de reais - R$)

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fluxo de caixa das atividades operacionais:				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	215.997	104.384	414.154	253.047
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(275.003)	(219.644)	(14.195)	3.210
Depreciações e amortizações	3.846	3.981	9.827	9.121
Provisões	(12.081)	(8.387)	(7.390)	(13.708)
Juros provisionados	52.595	18.999	97.592	58.586
Juros apropriados em aplicações financeiras	(41.964)	(31.320)	(120.517)	(98.195)
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	(547)	2.261	(705.696)	(32.478)
Imóveis a comercializar	10.132	(1.604)	212.136	(807.468)
Demais contas a receber	(13.031)	100	35.253	(938)
Fornecedores	2.607	3.110	22.953	51.417
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	94.344	199.814
Contas a pagar por aquisição sociedade controlada	-	125	-	(151.599)
Adiantamentos de clientes	174	(681)	(280.417)	180.369
Demais passivos	(49.476)	15.114	(83.327)	38.252
Variações no patrimônio não afetam caixa:				
Concessões de Ações - ILP	(4.730)	(2.856)	(4.730)	(2.856)
Cancelamento de ações restritas	-	-	-	-
Caixa (aplicado nas) gerado pelas operações	**(111.480)**	**(116.418)**	**(330.012)**	**(313.427)**
Juros pagos	(51.594)	(17.379)	(105.585)	(49.976)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(56.165)	(56.947)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	**(163.074)**	**(133.797)**	**(491.762)**	**(420.349)**

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Fluxo de caixa operacional das atividades não operacionais				
Resultado de investimentos descontinuados	-	-	-	(1.820)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	**-**	**-**	**-**	**(1.820)**
Fluxo de caixa das atividades de investimento:				
Títulos e valores mobiliários	71.122	(33.729)	160.982	51.104
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(11.328)	(4.082)	(38.430)	(4.822)
Aumento (Redução) dos investimentos	112.702	46.847	(6.095)	(10.762)
Dividendos recebidos	179.990	287.537	-	-
Aumento (Redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	(83.690)	(78.679)	(3.888)	(20)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	**268.796**	**217.894**	**112.569**	**35.500**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento:				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	100.000	352.066	811.123	840.549
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(8.248)	(83.518)	(250.259)	(384.193)
Caixa restrito	-	2.442	-	2.444
	91.752	**270.990**	**560.865**	**458.801**
De acionistas/Partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	(105.874)	(366.981)	(92.911)	(34.727)
Dividendos pagos	(81.000)	-	(81.000)	-
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	(6.386)	(47.580)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	**(95.122)**	**(95.991)**	**380.568**	**376.494**
Aumento líquido (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	**10.600**	**(11.894)**	**1.374**	**(10.175)**

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

continua...

DocuSigned by
Even
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 22/03/2024 | 01:25:10 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

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/

DocuSign Envelope ID: 817176ED-1581-4414-8DA2-8870A69C7611

...continuação

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 2023 e relatório do auditor independente

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R$)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

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

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sido aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 14 de março de 2024.

2. RESUMO DAS POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

As políticas contábeis materiais 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 os fundos exclusivos de aplicações financeiras para a Companhia e de sua controlada Melnick, também consolidados, 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), conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 2.16 (a), 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 podem 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 têm direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida (Nota 10). Adicionalmente, a Companhia e determinada sociedade controlada mantém Fundos exclusivos para aplicações financeiras do Grupo (Nota 5), os quais também são consolidados. Transações entre a Companhia e as controladas e entre estas, bem como os saldos e ganhos não realizados nessas transações, são eliminados. As práticas contábeis das controladas são alteradas e suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados, com as práticas adotadas pela Companhia.

b) Empresas não controladas

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

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

c) Transações e participações não controladoras

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

2.2.2. Demonstrações financeiras individuais

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

2.3. Apresentação de informações por segmento

A Companhia elabora relatórios em que suas atividades de negócio são apresentadas de vários modos, os quais são utilizados pela Diretoria Executiva e pelo Conselho de Administração para avaliação do desempenho da Companhia e tomada de decisões.

A Companhia reporta a informação por segmento operacional levando em consideração a área geográfica de atuação, as quais possuem gestor responsável por reportar diretamente ao principal gestor das operações e com este mantém contato regular para discutir sobre as atividades operacionais, os resultados financeiros, as previsões e os planos para o segmento.

2.4. Moeda funcional

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

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.6. Ativos financeiros

2.6.1. Classificação

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

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

A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa. Para ativos financeiros mensurados ao valor justo, os ganhos e perdas são registrados no resultado.

2.6.2. Reconhecimento e mensuração

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

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

2.6.3. "*Impairment*" de ativos financeiros

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

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

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

2.7. Contas a receber

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

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

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

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

2.8. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

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

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

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

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

2.10. Empréstimos e financiamentos

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

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

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

2.11. Provisões

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

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

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

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

2.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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

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

A Companhia e suas controladas optam pelo regime de tributação pelo 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.

continua...

DocuSigned by
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 22/03/2024 | 01:25:21 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
E1FD1C243A074BC...

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/

DocuSign Envelope ID: 817176ED-1581-4414-8DA2-8870A69C7611

...continuação

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 2023 e relatório do auditor independente

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R$)

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:

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, e instalação do condomínio, 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

No Exercício corrente as IFRSs abaixo relacionadas são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2023. A adoção dos pronunciamentos abaixo, quando aplicável, não houve nenhum impacto material nas demonstrações da Controladora e suas controladas.

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações à IFRS 17	Contratos de seguros	01/01/2023
Alterações à IAS 1 - IFRS Declarações das práticas contábeis 2	Divulgação de políticas contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 8	Definição de estimativas contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 12	Imposto diferido relacionado a ativos e passivos resultantes de única transação	01/01/2023

2.23. Normas contábeis novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as IFRSs novas e relacionadas abaixo:

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (alterações)	Venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou *Joint Venture*	Sem definição
Alterações à IAS 1	Classificação do passivo com circulante ou não circulante	01/01/2024
Alterações à IAS 1	Passivo não circulante com *covenants*	01/01/2024
Alterações à IAS 7	Acordos de financiamento de fornecedores	01/01/2024
Alterações à IFRS 16	Passivo de arrendamento em uma transação de "*Sale and Leaseback*"	01/01/2024

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

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

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

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

Reconhecimento de receita e "*impairment*" de contas a receber

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

"*Impairment*" de contas a receber - Provisão para distratos

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras e então se efetiva a entrega da unidade vendida ao adquirente ou, no caso de financiamento pela Companhia, é 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 vêm 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:

(i) 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

(ii) 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 e a expectativa da disponibilidade de crédito por ocasião da entrega das unidades, 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 a tributação pelo 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	
	2023	2022	2023	2022
Caixa e contas correntes	12.289	1.689	30.866	24.910
Aplicações financeiras (i)	4	4	206	4.788
	12.293	**1.693**	**31.072**	**29.698**

(i) Corresponde, substancialmente, a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB's), remunerados à taxa média de 100,5% em variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (em 31 de dezembro de 2022 - remunerados à taxa média de 100,1%).

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

As aplicações financeiras são compostas da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Certificado de depósito bancário - CDB (i)	233.303	236.064	344.011	350.710
Fundos de investimento (ii)	99.539	120.207	541.982	574.012
Títulos do tesouro nacional (iii)	-	-	19.894	15.631
Outros títulos e valores mobiliários	-	5.729	-	5.999
	332.842	**362.000**	**905.887**	**946.352**
Ativo circulante	332.842	356.271	905.887	940.353
Ativo não circulante	-	5.729	-	5.999

(i) Referem-se a CDB emitidos por bancos de primeira linha. Em 31 de dezembro de 2023, referidos CDB eram remunerados à taxa média de 100,15% da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (2022: 100,80% do CDI). As aplicações estão disponíveis para resgate imediato, sem prejuízo aos rendimentos auferidos.

(ii) Referem-se a recursos investidos em: Fundo Exclusivo com liquidez diária e carteira composta por títulos públicos e privados de instituições financeiras de primeira linha, atrelados a CDI ou Selic, cuja remuneração média do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de 102,81%; Fundo com recursos investidos em títulos privados de baixo risco de crédito, cuja remuneração média do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de 106,49% da variação do CDI (2022: 108,76% do CDI), em Fundo com liquidez diária e carteira composta por títulos públicos e privados de baixo risco de crédito, cuja remuneração média do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de 101,59% da variação do CDI (2022: 101,02% do CDI) e em Fundo de liquidez em 60 dias e carteira composta por Títulos Públicos Federais e financiamento de operações a Termo de Ações, cuja remuneração média do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foi de 100,21% da variação do CDI.

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

A gestão de tesouraria do Grupo, que inclui a gestão dos Fundos exclusivos, leva em consideração o fluxo de caixa das atividades da Companhia e de suas sociedades controladas para efetuar a seleção de suas aplicações, não havendo intenção de resgate em períodos inferiores a 90 dias no momento em que são efetuadas, motivo pelo qual essas aplicações não foram classificadas na rubrica de "Caixa e equivalentes de caixa", adicionalmente às considerações feitas para cada tipo de título. Consequentemente, na demonstração dos fluxos de caixa estão apresentados na rubrica "Atividades de investimento" como parte das variações do capital circulante.

As aplicações financeiras em CDBs estão classificadas como ativos financeiros ao custo amortizado e a carteira dos Fundos Exclusivos a valor de mercado, sendo as variações dos valores justos registradas no resultado na rubrica "Receitas financeiras".

6. CONTAS A RECEBER

a) Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Em repasse bancário	-	-	209.659	62.012
Financiamento próprio	-	-	243.406	163.557
Provisão para distratos	-	-	(26.049)	(27.862)
Empreendimentos concluídos	**-**	**-**	**427.016**	**197.707**
Receita apropriada	-	-	4.258.670	5.699.863
Parcelas recebidas	-	-	(2.666.822)	(4.738.695)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (Nota 11)	-	-	294.217	479.597
Contas a receber pela venda de imóveis	**-**	**-**	**1.886.065**	**1.440.765**
Provisão para distratos	-	-	(13.726)	(22.560)
Ajuste a valor presente	-	-	(61.509)	(36.671)
Empreendimentos em construção	**-**	**-**	**1.810.830**	**1.381.534**
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9	-	-	(45.558)	(73.441)
Contas a receber pela venda de imóveis	**-**	**-**	**2.192.288**	**1.505.800**
Venda de terreno	-	-	26.596	33.576
Outras contas a receber	17.730	17.183	100.979	74.792
Contas a receber apropriadas	**17.730**	**17.183**	**2.319.863**	**1.614.168**
Circulante	-	17.183	1.595.235	936.302
Não circulante	17.730	-	724.628	677.866

As contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, estão deduzidos o ajuste a valor presente, à taxa de 5,64% a.a. (5,95% a.a. em 31 de dezembro 2022).

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

continua...

DocuSigned by
Estadao
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 22/03/2024 | 01:25:30 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

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/

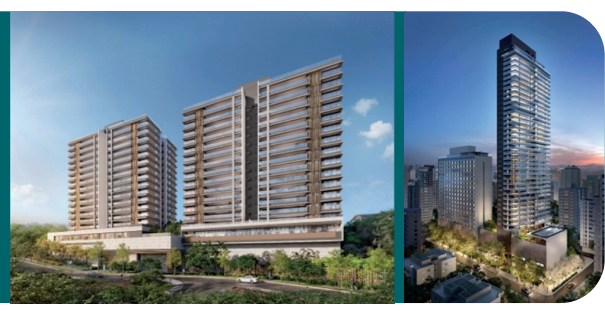
DocuSign Envelope ID: 817176ED-1581-4414-8DA2-8870A69C7611

...continuação

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 2023 e relatório do auditor independente



NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R$)

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	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Vencidas	-	1.511	163.397	197.165
A vencer:				
2023	-	16.093	-	899.822
2024	-	-	1.636.977	1.024.585
2025	-	-	1.126.635	657.184
2026	-	-	530.064	49.319
2027	-	-	312.411	145.993
2028 em diante	17.730	-	202.817	-
	17.730	**17.604**	**3.972.301**	**2.974.068**
Contas a receber apropriado	-	17.604	2.044.911	1.186.738
Contas a receber a apropriar	17.730	-	1.927.390	1.787.330

O saldo das 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:

	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Vencidas:				
Até três meses	-	-	41.387	9.448
De três a seis meses	-	-	5.152	2.959
Acima de seis meses	-	-	53.837	56.832
Imóveis concluídos	**-**	**-**	**100.376**	**69.239**
Vencidas:				
Até três meses	-	-	51.156	105.505
De três a seis meses	-	-	2.430	11.114
Acima de seis meses	-	-	9.435	11.307
Imóveis em construção	**-**	**-**	**63.021**	**127.926**
	-	**-**	**163.397**	**197.165**

b) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Adiantamento para aquisição de terrenos	8	1.848	8.771	4.863
Adiantamento a fornecedores	-	140	61.890	18.226
Terrenos	6.749	9.774	1.563.195	2.029.810
Imóveis em construção (i)	-	-	1.443.834	1.341.135
Imóveis concluídos (i)	-	-	476.814	368.324
Imóveis para revenda (ii)	-	5.127	36.803	56.917
	6.757	**16.889**	**3.591.307**	**3.819.275**
Provisão para ajuste de valor de mercado	-	-	(36.077)	(51.909)
	6.757	**16.889**	**3.555.229**	**3.767.366**
Circulante	6.757	16.889	2.853.301	3.051.274
Não circulante	-	-	701.929	716.092

(i) Os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R$ 80.860 (Nota Explicativa 12.(d) e (e)) (R$ 121.957 em 31 de dezembro de 2022). Estes valores somente estarão disponíveis para venda após a efetiva realização do cancelamento da venda (efetivação do distrato).

Imóveis a comercializar dados em garantia estão mencionados na nota explicativa nº 10.

(ii) Imóveis recebidos pela sociedade controlada Melnick em forma de pagamento de vendas realizadas.

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	
	2023	**2022**
Saldo nos estoques no início do exercício	**102.621**	**110.109**
Encargos financeiros incorridos no exercício (*)	62.227	38.081
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(69.754)	(45.569)
Saldo nos estoques no fim do exercício	**95.094**	**102.621**

(*) Do total de encargos financeiros incorridos com empréstimos e financiamentos no período, no montante de R$ 99.950 (Nota 10), apenas os encargos financeiros relacionados com empréstimos diretamente vinculados a construção dos projetos de incorporação imobiliária foram capitalizados, uma vez que os encargos financeiros das demais operações financeiras, realizados pela controladora, é inferior a receita financeira auferida com remuneração dos recursos financeiros aplicados.

8. INVESTIMENTOS E PROVISÃO PARA PERDAS EM SOCIEDADES CONTROLADAS

	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Em sociedades controladas:				
- Segmento SP	841.426	788.915	-	-
- Segmento Sul	464.101	543.629	-	-
	1.305.527	**1.332.544**	**-**	**-**
Em sociedades não controladas	34.188	24.861	57.573	37.283
	1.340.694	**1.357.405**	**57.573**	**37.283**
Provisão para perdas em sociedades controladas dos segmentos SP e RS	(103.487)	(65.029)	-	-
Provisão para perdas em sociedades controladas em conjunto	(2.826)	-	-	-
	(106.313)	**(65.029)**	**-**	**-**
Total de investimentos	**1.234.381**	**1.292.376**	**57.573**	**37.283**

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

	Sociedades controladas	Sociedades não controladas	Provisão para perdas em sociedades controladas
Saldo em 31/12/2021	**1.446.997**	**25.147**	**(61.085)**
Subscrição (Redução de capital)	(31.894)	2.625	-
Provisão/Aquisição/Baixa de participação societária	(2.285)	-	-
Lucros recebidos	(287.536)	-	-
Recebimento de dividendos Melnick	(19.237)	-	-
Equivalência patrimonial	222.555	(2.911)	-
Reclassificação	3.944	-	(3.944)
Saldo em 31/12/2022	**1.332.544**	**24.861**	**(65.029)**
Subscrição (Redução de capital)	(62.591)	(4.868)	-
Provisão para perda de investimentos	21.972	-	-
Alienação de participação societária (*)	(85.621)	-	-
Lucros recebidos	(179.990)	-	-
Recebimento de dividendos Melnick	(37.073)	-	-
Equivalência patrimonial	275.981	14.195	-
Reclassificação	41.284	-	(41.284)
Saldo em 31/12/2023	**1.306.506**	**34.188**	**(106.313)**

(*) Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 24 de agosto de 2023, foi aprovada a aquisição, pela Companhia, de 8.710.000 ações de sua própria emissão, para manutenção em tesouraria e posterior cancelamento, as quais eram detidas por acionista não controlador, considerado como parte relacionada da Companhia. Em contrapartida ao pagamento dessa transação, a Companhia entregou 14.322.649 ações de sua controlada Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A., em operação realizada fora de mercados organizados. Portanto, o valor de R$ 85.621 se refere ao saldo contábil da baixa da entrega dessas ações.

b) Principais informações das participações societárias em sociedades controladas

	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido		Investimento	
Empresas	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ibis Ibirapuera Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	83.600	85.582	7.816	4.962	83.600	85.582
Monumento São Paulo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	60.672	32.050	29.674	(7.779)	60.672	32.050
Cygne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	60.096	38.887	21.210	21.175	60.096	38.887
Baskerville Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	55.311	30.898	27.214	12.314	55.311	30.898
Even SP 15/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	57%	53.326	49.030	17.766	5.563	53.326	27.903
Even SP 101 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	63%	100%	40.497	(74)	3.566	(51)	25.687	(74)
RG Personal Residences Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	39.448	39.120	687	390	39.448	39.120
Ruiru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	28.043	(1.051)	13.092	(1.050)	12.042	(1.051)
KE 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	30.175	26.459	3.716	5.522	30.175	26.459
Euterpe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	29.398	24.726	4.672	2.913	29.398	24.726
Pontal Residencial Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	28.686	31.416	(2.731)	584	28.686	31.416
ESP 88/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	28.275	29.845	(1.570)	(77)	28.275	29.845
ESP 105/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	57%	26.574	34.076	5.748	1.392	26.574	19.311
Arabica Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	25.680	13.545	12.135	7.619	25.680	13.545
ESP 96/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	24.939	(2.961)	27.901	(3.413)	24.939	(2.961)
Jaracatia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	24.223	11.141	13.082	7.165	24.223	11.141
Privilege Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	22.199	14.402	7.798	698	22.199	14.402
Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	21.142	23.147	(2.006)	(8.041)	21.142	23.147
Esperer Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	16.327	31.936	5.918	14.658	16.327	31.936
Gouda Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	16.237	16.059	178	(87)	16.237	16.059
Pianemo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	16.211	(344)	16.555	(497)	16.211	(344)
Neibenfluss Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	50%	15.602	17.230	(812)	7	7.803	8.615
Icatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	15.085	5.942	9.144	4.158	15.085	5.942
Ambra Vidal Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	13.627	18.811	(5.184)	3.974	13.627	18.811
Medyz Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	12.018	49.313	20.522	24.624	12.018	49.313
Remigio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	9.891	29.293	5.768	16.624	9.891	29.293
Villaggio Monticiello - 20X20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	9.811	13.159	(625)	19.355	9.811	13.159
Royal Blue Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	50%	9.145	8.967	89	(907)	4.572	4.483
Terra Nature - Nogueira Empreendimentos Imobiliários Ltda.	46%	46%	5.988	6.037	(22)	65	2.743	2.765
Rios Miguel Yunes Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	5.745	7.294	1.938	1.453	5.745	7.294
Vistta Alto da Lapa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	5.063	10.534	194	6.337	5.063	10.534
Terra Nature Ipê Empreendimentos Imobiliários Ltda.	46%	46%	4.579	4.709	(59)	(44)	2.097	2.157
Ophiuchus Every Day Residencial Club Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	4.012	5.707	(1.695)	6.481	4.012	5.707
Tricity Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	50%	3.779	5.930	21	562	3.954	2.965
EOffice Vila da Serra Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	3.747	3.130	667	62	3.747	3.130
Terra Nature - Cerejeiras Empreendimentos Imobiliários Ltda.	46%	46%	3.540	3.828	(132)	(128)	1.621	1.753
ESP 98/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	3.467	(1.994)	5.462	4.188	3.467	(1.994)
Merlot Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	50%	3.235	2.136	(212)	(385)	1.617	1.068
Haddock Offices (SP) Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	3.132	2.843	289	78	3.132	2.843
FRoseira Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	46%	46%	2.726	2.729	(2)	-	1.248	1.250
Viverde Residencial Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	2.665	3.134	96	(198)	2.665	3.134
Misce Vila Madalena Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	2.656	26.876	2.702	22.262	2.656	26.876
Terra Nature Pau-Brasil Empreendimentos Imobiliários Ltda.	46%	46%	2.644	2.631	6	-	1.211	1.205
Martese Alto da Lapa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	2.606	2.000	502	834	2.606	2.000
Campo Grande Office & Mall Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	2.604	1.572	1.031	(1.032)	2.604	1.572
Plaza Mayor Ipiranga Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	2.387	773	1.614	(155)	2.387	773
Airport Offices Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	1.955	3.980	(25)	56	1.955	3.980
Prime Design Offices Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	1.781	1.256	525	(2.531)	1.781	1.256
Canjerana Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	1.646	5.626	1.978	121	1.646	5.626
Quintas da Lapa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	1.600	3.251	279	1.158	1.600	3.251
Adelfo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	1.473	1.474	(1)	(1)	1.473	1.474
Ideale Offices Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	1.258	1.547	(290)	(753)	1.258	1.547
Boulevard São Francisco Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	1.039	878	161	589	1.039	878
Kangaroo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	1.031	(436)	1.467	(471)	1.031	(436)
Vida Viva Butantã Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	(1.044)	(731)	(313)	(494)	(1.044)	(731)
Up Life Barra Bonita - 20X20 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	(1.047)	(1.493)	446	(155)	(1.047)	(1.493)
Window Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	(1.406)	(1.406)	(1)	-	(1.406)	(1.406)
Kona Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	(1.449)	(849)	(600)	(855)	(1.449)	(849)
Alda Serra Brisa Alpha Spazio BH Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	(1.579)	634	(2.213)	946	(1.579)	634
Verdi Spazio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	(1.777)	(1.738)	(39)	(1.187)	(1.777)	(1.738)
Tulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	(2.397)	(4.300)	1.904	(4.490)	(2.397)	(4.300)

continua...

DocuSigned by
Estadao
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533946000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 22/03/2024 | 01:25:39 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

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/

DocuSign Envelope ID: 817176ED-1581-4414-8DA2-8870A69C7611

...continuação

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 2023 e relatório do auditor independente

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R$)

	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido		Investimento	
Empresas	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Valdespino Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	(2.867)	2.578	(964)	8.109	(2.867)	2.578
Cinecittà Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	(2.897)	(1.303)	(1.594)	(666)	(2.897)	(1.303)
Pouliche Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	(3.519)	(5.526)	2.006	(7.068)	(3.519)	(5.526)
Icon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	(3.576)	5.625	(7.701)	(508)	(3.576)	5.625
Paulistano Bairro Jardim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	(3.706)	(4.990)	1.285	(339)	(3.706)	(4.990)
Vila Mascote Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	(4.323)	498	(2.721)	(381)	(4.323)	498
Malbec Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	(6.967)	-	(6.967)	(1)	(6.967)	-
Even Sp 126 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	(7.695)	28	(7.709)	28	(7.681)	28
Even RJ 15/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	(11.211)	(11.448)	237	(9.235)	(11.211)	(11.448)
EVENMOB - Hamster Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	(17.372)	(9.593)	(7.783)	(6.126)	(17.372)	(9.593)
Fasano Itaim Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100%	100%	(24.763)	(933)	(7.330)	47.171	(24.763)	(933)
Outras investidas (*)	-	-	15.725	54.174	9.506	(11.118)	13.325	70.543
Em sociedades controladas - Segmento São Paulo			**882.630**	**797.276**	**227.266**	**183.974**	**751.157**	**749.817**
Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A.	38,22%	45,41%	1.205.198	1.206.101	42.279	38.316	463.629	543.629
Em sociedades controladas - Segmento Sul			**1.205.198**	**1.206.101**	**42.279**	**38.316**	**463.629**	**543.629**
Provisão para perdas em sociedades controladas			-	-	-	-	(106.312)	(65.029)
Provisão para perdas controladas segmentos São Paulo e Sul			**-**	**-**	**-**	**-**	**(106.312)**	**(65.029)**
Total			**2.087.828**	**2.003.377**	**269.545**	**222.290**	**1.321.098**	**1.358.475**

(*) Investidas do segmento São Paulo cujo saldo individual de cada investimento representa menos do que 1% do total dos investimentos desse segmento.

c) Principais informações das participações societárias em sociedades não controladas

	Participação %		Patrimônio líquido		Lucro líquido		Investimento	
Empresas	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Tulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	100%	36.255	-	1.442	-	18.127	-
Vicente de Paula Empreendimentos Imobiliários	50%	50%	23.371	23.351	(65)	238	11.686	11.777
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda.	50%	50%	8.670	21.548	(446)	(3.169)	4.335	8.856
Joaquina Ramalho Empreendimento Imobiliário Ltda.	20%	20%	4.744	9.016	21	(894)	949	1.635
Ponta da Figueira Empreendimentos	5%	5%	3.554	4.064	(35)	751	178	213
Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50%	50%	1.260	1.552	(25)	(71)	630	744
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50%	50%	568	817	(3)	(6)	284	404
Sociedade Albatroz Vargem Pequena	45%	45%	558	56	9	(69)	251	(42)
Outros			(5.076)	30	(2.015)	331	(2.252)	(179)
Em sociedades controladas			**73.904**	**60.434**	**(1.117)**	**(2.889)**	**34.188**	**23.408**

A Companhia obteve autorização da sociedade Melnick Participações S.A., com quem mantém acordo de acionista que lhe garante o controle sobre a referida sociedade controlada, para desonerar e liberar 14.322.649 de ações de emissão da sociedade controlada Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. detidas pela Companhia do ônus decorrente do Acordo de Acionistas celebrado inicialmente em 03 de setembro de 2020 e seus respectivos aditamentos, de modo que a Companhia pudesse aliená-las à parte relacionada da Companhia.

Em decorrência à referida transação, permanecerão vinculadas ao Acordo de Acionistas 77.483.107 ações de emissão da sociedade controlada Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. de titularidade da Companhia, correspondente a 37,56% do capital votante e em conjunto com o percentual da Melnick Participações S.A. de 20,44%, o acordo continua representando 58,00% do capital votante da Companhia. A transação mencionada acima, não resultará na alteração das regras vigentes do referido acordo de acionistas e tampouco na estrutura de controle da sociedade controlada.

d) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2023, os adiantamentos para futuro aumento de capital, em sociedades controladas, totalizam R$ 204.734 (R$ 121.044 em 31 de dezembro de 2022) na controladora e R$ 10.692 (R$ 6.804 em 31 de dezembro de 2022) no consolidado. Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro no realizável a longo prazo.

9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	2023	**2022**
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Variação do INCC - Permuta financeira (*)	1.419.181	1.273.775
Variação do INCC	202.526	156.860
Variação do IGPM	629	7.996
	1.622.336	**1.438.631**
Circulante	490.862	829.768
Não circulante	1.131.474	608.863

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

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

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

A movimentação dos saldos pode ser resumida, como segue:

	Consolidado	
	2023	**2022**
Saldo inicial	1.438.631	1.238.817
Aquisições ocorridas	414.723	387.664
Atualização do principal	129.172	129.709
Pagamento do principal	(360.190)	(317.559)
Saldo final	**1.622.336**	**1.438.631**

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

	Consolidado	
	2023	**2022**
2023	-	492.081
2024	490.862	537.734
2025	298.612	373.526
2026	225.278	9.161
2027	297.149	26.129
2028 em diante	310.435	-
	1.622.336	**1.438.631**

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

a) Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Crédito imobiliário (i)	-	-	848.053	393.858
Crédito de recebíveis imobiliários - CRI (ii)	476.059	383.307	476.060	384.642
Desconto de recebíveis	-	-	7.259	-
	476.059	**383.307**	**1.331.372**	**778.500**
Circulante	9.026	7.772	236.286	132.711
Não circulante	467.033	375.535	1.095.086	645.789

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

(i) As operações de crédito imobiliário, diretamente relacionadas com a construção de empreendimentos imobiliários, estão sujeitas à variação de: R$ 763.201 (2022: R$ 278.871) atualizados pela Poupança acrescida de 2,55% a.a. a 3,55% a.a.; R$ 52.798 (2022: R$ 113.967) atualizados pela Taxa Referencial de Juros - TR acrescida de 6,90% a.a. a 9,10% a.a.; R$ 32.055 (2022: R$ 1.020) atualizados pelo CDI acrescido de 2,50% a.a. a 2,65% a.a.

(ii) As operações de CRI são atualizadas pelo CDI acrescido de 0,90% a.a. a 2,55% a.a.

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel, e direito sobre créditos de clientes.

Para as operações de CRI foram dadas em garantia a Alienação Fiduciária sobre os Imóveis exceto para a operação CRI Even 2022, livre de garantias. As garantias são as unidades em estoque do empreendimento Ibis Ibirapuera, no montante de R$ 80.165 em dezembro de 2023 (R$ 79.168 em dezembro de 2022).

Os saldos têm a seguinte composição por vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
2023	-	7.772	-	132.711
2024	9.026	6.243	236.286	138.483
2025	8.482	8.535	501.983	89.449
2026	64.061	64.465	183.613	81.645
2027	172.800	172.800	172.800	172.800
2028 em diante	221.691	123.492	236.690	163.412
	476.059	**383.307**	**1.331.372**	**778.500**

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 relacionados aos CRIs emitidos (i): Dívida Líquida + Contas a pagar por conta aquisição de imóveis e terrenos dividido pelo patrimônio Líquido menor ou igual a 1,2 e *Covenant* (ii): Total dos Recebíveis (apropriados e a apropriar) + Estoques dividido por Dívida Líquida + Contas a pagar por aquisição de imóveis e terrenos + Custo e despesas a apropriar relativo a construções, maior ou igual a 1,50. As dívidas da companhia com *covenants* são: (i) CRI JPP - CRI série 168ª no valor de R$ 22.330 em 31 de dezembro de 2023 (2022: R$ 30.603) e (ii) CRI XP - CRI série 40ª no valor de R$ 361.364 em 31 de dezembro de 2023 (2022: R$ 361.961); (iii) CRI Estoque - CRI Série 240ª no valor de R$ 100.161.

Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pela controladora e suas controladas, nos termos contratados.

b) Movimentação

Os empréstimos e financiamentos apresentaram a seguinte movimentação:

	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Saldo inicial	**383.307**	**113.139**	**778.500**	**313.533**
Captações	100.000	352.066	811.123	840.549
Juros	52.595	18.999	97.595	58.586
- Capitalizados (*)	3.589	-	48.589	39.587
- Apropriados em despesa financeira (Nota 19)	49.006	18.999	49.006	18.999
Pagamento de principal	(8.249)	(83.518)	(250.259)	(384.193)
Pagamento de juros	(51.594)	(17.379)	(105.584)	(49.975)
Saldo final	**476.059**	**383.307**	**1.331.372**	**778.500**

(*) Os juros dos empréstimos e financiamentos captados na *holding* com lastro nos empreendimentos imobiliários, são capitalizados e registrado como investimento na controladora e reclassificado para estoque no consolidado.

11. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Contrato de permuta não lançados	-	-	156.183	344.522
Contratos de permuta	-	-	979.913	1.073.254
Receita apropriada	-	-	(668.787)	(761.029)
Permutas a apropriar (**)	**-**	**-**	**467.309**	**656.747**
Valores recebidos por adiantamento de clientes (Nota 6) (*)	-	-	294.217	479.597
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	-	-	6.219	-
Valores recebidos de adiantamentos de contratos	1.993	1.819	11.357	12.536
	1.993	**1.819**	**779.102**	**1.148.880**
Circulante	1.993	1.819	467.519	666.905
Não circulante	-	-	311.583	481.975

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

(**) Corresponde ao saldo da receita a apropriar das unidades em construção a serem dadas em permuta pelos terrenos onde estão sendo desenvolvidos empreendimentos imobiliários. Os critérios de apropriação são os mesmos aplicados para o resultado de incorporação imobiliária em seu todo. Em garantia da entrega das unidades, objeto da permuta, foi firmado termo de confissão de dívida, garantido por fiança bancária.

12. 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 2021	**2.820**	**9.371**	**20.599**	**14.093**	**46.883**
Provisão (reversão) constituída, líquida	11.414	6.037	22.796	(7.279)	32.968
Pagamento de provisão para garantias	(7.666)	-	-	-	(7.666)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(22.982)	-	(22.982)
Pagamento de bônus e PLR	-	(11.220)	-	-	(11.220)
Atualização monetária e juros	-	-	513	-	513
Em 31 de dezembro de 2022	**6.568**	**4.188**	**20.926**	**6.814**	**38.496**
Provisão (reversão) constituída, líquida	5.093	5.708	4.403	(4.801)	10.403
Pagamento de provisão para garantias	(3.212)	-	-	-	(3.212)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(13.664)	-	(13.664)
Pagamento de bônus e PLR	-	(2.605)	-	-	(2.605)
Atualização monetária e juros	-	-	(6.203)	-	(6.203)
Em 31 de dezembro de 2023	**8.449**	**7.291**	**5.462**	**2.013**	**23.215**
Circulante					11.456
Não circulante					11.759

continua...

DocuSigned by
Estadao
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 22/03/2024 | 01:25:46 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

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/

DocuSign Envelope ID: 817176ED-1581-4414-8DA2-8870A69C7611

...continuação

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 2023 e relatório do auditor independente

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R$)

					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 2021	**48.202**	**22.802**	**97.425**	**62.659**	**231.088**
Provisão (reversão) constituída, líquida	40.701	5.039	59.451	(5.852)	99.339
Pagamento de provisão para garantias	(28.744)	-	-	-	(28.744)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(68.027)	-	(68.027)
Pagamento de bônus e PLR	-	(16.789)	-	-	(16.789)
Atualização monetária e juros	-	-	513	-	513
Em 31 de dezembro de 2022	**60.159**	**11.052**	**89.362**	**56.807**	**217.380**
Provisão (reversão) constituída, líquida	44.334	9.415	46.870	(16.606)	84.013
Pagamento de provisão para garantias	(33.218)	-	-	-	(33.218)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(60.686)	-	(60.686)
Pagamento de bônus e PLR	-	(6.367)	-	-	(6.367)
Atualização monetária e juros	-	-	5.667	-	5.667
Em 31 de dezembro de 2023	**71.275**	**14.100**	**81.213**	**40.201**	**206.789**
Circulante					105.059
Não circulante					101.730

(a) Garantia

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 2023 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$ 1.221 na controladora e R$ 16.315 no consolidado, (na controladora R$ 4.402 e R$ 10.923 em 31 de dezembro de 2022 no consolidado), possível de R$ 4.106 na controladora e R$ 33.726 no consolidado (na controladora R$ 22.043 e R$ 29.583 em 31 de dezembro de 2022 no consolidado).

Processos cíveis em que a Companhia e determinadas controladas figuram como polo passivo são relacionados principalmente a: (i) revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança; e (ii) atrasos na entrega de unidades imobiliárias. A expectativa da ocorrência de prováveis decisões desfavoráveis nesses processos corresponde ao montante de R$ 1.009 na controladora (R$ 13.802 em 31 de dezembro de 2022) e R$ 49.426 no consolidado (R$ 52.985 em 31 de dezembro de 2022), a probabilidade de perdas possíveis é de R$ 727 na controladora e de R$ 56.186 no consolidado (R$ 48.675 em 31 de dezembro de 2022).

A rubrica de Provisão em 31 de dezembro de 2023 inclui, ainda, outras questões de desembolso provável, no montante de R$ 15.472 no consolidado (R$ 25.454 em 31 de dezembro de 2022) e de perda possível no montante de R$ 17.188.

(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 2023 totaliza R$ 40.691 (R$ 56.807 em 31 de dezembro 2022).

	Consolidado	
	2023	2022
Contas a receber (Nota 6)	(39.775)	(50.422)
PCLD - IFRS 9	(45.558)	(73.441)
Imóveis a comercializar (Nota 7)	80.860	121.957
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(40.201)	(56.807)
Efeito líquido	**(44.674)**	**(58.713)**

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

(e) Efeitos na resultado

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Provisão de distrato:				
- Na receita	-	-	16.170	15.688
- No custo	-	-	(4.871)	(10.079)
	-	**-**	**11.299**	**5.609**
Provisão de distrato:				
- Na despesa (*)	-	-	2.249	(3.947)
	-	**-**	**13.548**	**1.662**
Contingências trabalhista e cíveis	(4.403)	(22.796)	(46.381)	(59.451)
	(4.403)	**(22.796)**	**(32.833)**	**(57.789)**

(*) A provisão para distratos constituída no momento do reconhecimento da receita está refletida no Lucro bruto, sendo reconhecida nas despesas operacionais apenas a parcela correspondente ao IFRS 9.

13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

a) Lucro real

Considerando o atual contexto das operações da controladora, que se constitui, substancialmente, na participação em outras sociedades, não foi constituído crédito tributário sobre: (i) a totalidade do saldo acumulado de prejuízos fiscais e bases de cálculo negativas da contribuição social; e (ii) o saldo de despesas não dedutíveis temporariamente na determinação do lucro tributável, como a seguir demonstrado:

As bases de cálculo em relação aos tópicos acima são como segue:

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Prejuízo fiscal	3.168.804	3.173.403	3.374.116	3.339.003

A Companhia não faz o registro contábil do imposto de renda e contribuição social diferidos por não possuir expectativa de lucros tributários na controladora e nas demais empresas que estão no consolidado, cujo regime tributário é o lucro real.

b) Lucro presumido e RET

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

	Consolidado	
	2023	2022
Em 1º de janeiro	21.113	21.865
Despesa (Receita) no resultado	16.809	(345)
Demais efeitos	(114)	(407)
No fim do exercício	**37.808**	**21.113**

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	
	2023	2022
Nos próximos 12 (doze) meses	26.247	6.444
Em períodos subsequentes	11.561	14.669
	37.808	**21.113**

14. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

O capital social está representado por 200.000.000 (2022: 212.000.000) de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R$ 1.657.409.

Conforme mencionado na (Nota 8(a)), fatos relevantes emitido em 21 de julho de 2023, 15 de agosto de 2023 e 24 de agosto de 2023, houve a conclusão da operação de troca de ações ("permuta") entre a Companhia e a Puras Holland Park LLC, onde a Companhia transferiu 14.322.649 ações de sua controlada Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Melnick") e em troca recebeu 8.710.000 ações de suas próprias ações, operação realizada fora de mercados organizados. Considerando que não houve alterações de controle, a Companhia reconheceu essas transações na rubrica de "transações entre acionistas" não gerando ganhos ou perdas ao resultado.

Desta forma, a Companhia reconheceu uma redução no investimento de sua controlada Melnick pelo valor contábil no montante de R$ 85.621, sendo que em contrapartida do recebimento de suas próprias ações ("permuta"), houve o reconhecimento de ações em tesouraria pelo seu valor justo, no montante de R$ 59.925, gerando uma diferença entre a transação a valor justo e seu valor contábil no montante de R$ 25.697, a qual ficou registrada em transações entre acionistas.

Em 14 de setembro de 2023, levando-se em consideração o saldo já existente de ações em tesouraria demonstrado a seguir, foram canceladas 10.000.000 de ações ordinárias de emissão da Companhia, no valor de R$ 82.341, sem alteração do valor do capital social, sendo aprovada a alteração do orçamento de capital da Companhia para o valor da aquisição ser absorvido por reservas de lucros, passando o Capital a ficar representado por 200.000.000 de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

a) Ações restritas e em tesouraria

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

Movimentação do saldo de ações em tesouraria:

	Ações em tesouraria	Concessão de ações restritas (R$)	Saldo de ações em tesouraria (R$)
Em 31 de dezembro de 2022	**5.349.176**	**555**	**36.446**
Recompra de ações	8.710.000	-	59.925
Desbloqueio de tranches ILP	(694.200)	-	(4.730)
Cancelamento de ações em tesouraria	(12.000.000)	-	(82.341)
Em 31 de Dezembro de 2023	**1.364.976**	**555**	**9.300**

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 24 de agosto de 2023, foi aprovada a recompra de 8.710.000 ações de emissão da Companhia, através da operação de permuta anteriormente referida (troca de ações entre Even e Melnick), em operação realizada fora de mercado organizado ao preço 6,88 por ação totalizando R$ 59.925.

O Conselho de Administração da Companhia, em reuniões realizadas em 24 de maio e 14 de setembro de 2023, aprovou o cancelamento de 2.000.000 e 10.000.000 de ações ordinárias, respectivamente, as quais eram mantidas em tesouraria, sem redução do Capital Social, nos termos do inciso (xvii), do Artigo 20, do Estatuto Social da Companhia ao preço médio de R$ 6,81 e 6,88 por ação, respectivamente totalizando R$ 82.341.

Como mencionado no tópico anterior, em 24 de agosto, a companhia concluiu a aquisição das 8.710.000 ações de sua própria emissão (troca de ações entre Even e Melnick), em operação realizada fora de mercado organizado ao preço 6,88 por ação totalizando R$ 59.925.

b) Plano de Opção de ações

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

Plano	Total de ações outorgadas	Total de ações corrigidas por dividendos	*Fair value* (i)	Apropriado R$ mil	A apropriar R$ mil
ILP 2023	1.754.441	2.047.507	6,42	13.153	-
ILP 2024	2.354.227	2.536.297	8,19	13.851	6.925
ILP 2025	3.334.960	3.470.604	5,20	9.948	8.090
	7.443.628	**8.054.408**		**36.952**	**15.015**

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

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

i. Remuneração de longo prazo com base nas metas 2023 corresponde atualmente a 2.047.507 opções *outstanding* com um *fair value* de R$ 6,42 por opção (cálculo *BlackScholes*), totalizando R$ 13.153 (2022 - R$ 13.771) e somente poderão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2023.

ii. Remuneração de longo prazo com base nas metas 2024 corresponde atualmente a 2.536.297 opções *outstanding* com um *fair value* de R$ 8,19 por opção (cálculo *BlackScholes*), totalizando R$ 20.776 (2022 - R$ 8.725),e somente poderão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2024.

iii. Remuneração de longo prazo com base nas metas 2025 corresponde atualmente a 3.470.604 opções *outstanding* com um *fair value* de R$ 5,20 por opção (cálculo *BlackScholes*), totalizando R$ 18.038 (2022 - não havia plano vigente),sendo que 1.404.018 poderão ser entregues em 2024 e demais opções e a serem transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2025.

iv. 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, devendose 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 17 (b)), sendo a parcela correspondente aos Diretores Estatutários indicados como "Incentivo de Longo Prazo a Administradores" e a parcela correspondente a gerentes e Diretores não Estatutários como "benefícios a empregados".

O valor total apropriado no ano de 2023, foi de R$ 3.201 (exercício social findo em 31 de dezembro de 2022: R$ 21.427).

A quantidade de ações entregues aos beneficiários do plano em 2023 foi de 694.200 ações, correspondente ao valor de R$ 4.730 (a quantidade de ações em 2022 foi de 2.485.091, que corresponderam a R$ 18.888).

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

Conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 24 de agosto de 2023, foi aprovada a retificação do orçamento de capital da Companhia, destinando parcela da reserva de retenção de lucros, no montante de R$ 83.241, para absorção do cancelamento de 10.000.000 de ações de sua própria emissão, sem afetar o valor do capital social. Do saldo remanescente, o montante destinado para cobertura das ações que ainda remanescem em tesouraria, em 31 de dezembro de 2023, é de R$ 9.300, conforme previsto no artigo 30 da Lei nº 6.404/76.

A administração da Companhia propõe que a parcela do lucro líquido da Companhia, no montante de R$ 105.198, seja destinado à reserva de retenção de lucros, a qual passa a totalizar R$ 253.319, dos quais R$ 9.300 serão destinados para cobertura das ações em tesouraria, conforme previsto no artigo 30 da Lei nº 6.404/76.

A parcela do lucro líquido da Companhia no montante de R$ 105.198 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 à aprovação:

Endividamento corporativo	30.000
Aquisição de terrenos	75.198
Total de recursos a aplicar	**105.198**

d) Dividendos da controladora

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 2023 foi calculado como indicado abaixo:

	2023	2022
Lucro líquido do exercício	215.997	104.384
Reserva legal	(10.800)	(5.219)
Base de cálculo para dividendos	**205.197**	**99.165**
Dividendos mínimos obrigatórios 25%	**51.299**	**24.791**

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

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 15 de setembro de 2023 foi aprovada a distribuição de dividendos intercalares no montante de R$ 49.999, com base no lucro apurado nas demonstrações financeiras intermediárias de 30 de junho de 2023, o que corresponde a R$ 0,25176699 por ação ordinária de emissão da Companhia, excetuadas as ações mantidas em tesouraria. Os dividendos intercalares declarados foram pagos em moeda corrente nacional em 29 de setembro de 2023.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 14 de dezembro de 2023 foi aprovada a distribuição de dividendos intercalares no montante de R$ 49.999, com base no lucro apurado nas demonstrações financeiras intermediárias de 30 de setembro de 2023, o que corresponde a R$ 0,25171794 por ação ordinária de emissão da Companhia, excetuadas as ações mantidas em tesouraria. Os dividendos intercalares declarados foram pagos em moeda corrente nacional em 05 de janeiro de 2024 e, em 31 de dezembro de 2023, estão apresentados no passivo circulante.

15. LUCRO POR AÇÃO

- **Básico**

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

	2023	2022
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares):	204.095	205.623
Resultado do exercício:		
Das operações continuadas	215.997	104.384
Resultado básico por ação		
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	1,058	0,508

continua...

DocuSigned by
Estadan
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 22/03/2024 | 01:25:54 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

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/

DocuSign Envelope ID: 817176ED-1581-4414-8DA2-8870A69C7611

...continuação

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 2023 e relatório do auditor independente

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R$)

• **Diluído**

O lucro 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 período das opções de compra das ações.

	2023	2022
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	215.997	104.384
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares) (*)	211.538	210.972
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	6,04	5,80
Lucro diluído por ação	1,021	0,495

(*) As Quantidades médias ponderadas de ações ordinárias foram adicionadas os valores de *stock options* (Nota 14 (b) - 7.443.628).

16. RECEITA

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	11.420	1.005	2.977.273	2.290.243
Prestação de serviços	32.295	34.724	49.531	66.335
Provisão para distratos	-	-	16.170	15.688
Deduções da receita bruta	(4.931)	(4.693)	(69.324)	(54.330)
Receita líquida operacional	**38.784**	**31.036**	**2.973.650**	**2.317.936**

17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custo incorrido das vendas realizadas

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Terrenos	-	-	(1.248.864)	(966.898)
Obra	-	-	(843.854)	(653.330)
Incorporação	-	-	(105.646)	(81.794)
Manutenção em garantia	-	-	(16.689)	(12.921)
Gerenciamento de obras	(38.072)	(31.873)	(37.371)	(28.934)
Despesa financeira incorrida (Nota 7)	-	-	(69.754)	(45.568)
	(38.072)	**(31.873)**	**(2.322.179)**	**(1.789.445)**
Provisão para distratos	-	-	(4.871)	(6.006)
Movimentações dos estoques de imóveis	-	-	-	-
	(38.072)	**(31.873)**	**(2.327.050)**	**(1.795.451)**

b) Despesas operacionais por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Benefícios a empregados	(53.148)	(47.818)	(84.293)	(74.492)
Remuneração dos Administradores (Nota 22.c)	(15.386)	(8.213)	(30.937)	(19.065)
Plano de incentivo de longo prazo	(644)	(21.427)	(644)	(21.427)
Consultorias	(16.611)	(17.205)	(33.306)	(30.046)
Viagens e deslocamentos	(1.000)	(1.135)	(2.062)	(2.197)
Consumos diversos	(10.449)	(11.617)	(21.851)	(20.726)
Despesas tributárias	-	-	-	-
Despesas com vendas	(3.102)	(3.448)	(113.188)	(108.403)
Despesas com estandes de venda	-	-	(49.195)	(44.427)
Outras despesas comerciais	-	-	(1.384)	(429)
	(100.340)	**(110.863)**	**(336.860)**	**(321.212)**
Despesas com vendas	(3.102)	(3.448)	(163.767)	(153.259)
Despesas gerais e administrativas	(81.208)	(77.775)	(141.512)	(127.461)
Remuneração dos Administradores	(16.030)	(29.640)	(31.581)	(40.492)
	(100.340)	**(110.863)**	**(336.860)**	**(321.212)**

18. DESPESAS DE BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Salários	(26.758)	(26.432)	(44.623)	(39.290)
Remuneração variável	(8.086)	(4.279)	(13.352)	(11.886)
Encargos	(11.864)	(11.451)	(15.943)	(14.016)
Treinamentos	(5)	(29)	(5)	(33)
Outros benefícios	(6.435)	(5.627)	(10.370)	(9.267)
	(53.148)	**(47.818)**	**(84.293)**	**(74.492)**

19. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Juros	(49.006)	(19.451)	(45.168)	(24.272)
Outras despesas financeiras	-	(512)	-	(512)
Despesas bancárias, comissão e fiança	(4.540)	(3.374)	(14.173)	(11.878)
Outras despesas financeiras	-	-	(2.307)	(1.682)
Despesas de cobrança	-	-	(1.702)	(4.440)
	(53.546)	**(23.337)**	**(63.350)**	**(42.784)**
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	41.964	31.320	120.517	98.196
Atualização monetária de contas a receber	127	2.004	45.983	51.022
Outras receitas financeiras	1.090	27	3.207	1.030
Juros recebidos	-	-	1.905	2.014
Receitas de mútuo	38.833	18.008	13.265	18.008
	82.014	**51.359**	**184.877**	**170.270**
Resultado financeiro	**28.468**	**28.022**	**121.527**	**127.486**

20. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Lucro (Prejuízo) antes do IRPJ e da CSLL das operações continuadas	215.997	104.384	414.154	253.047
Prejuízo das operações descontinuadas	-	-	-	(1.820)
Alíquota - 34%	(73.439)	(35.491)	(140.812)	(85.417)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	93.501	74.679	98.327	73.588
Efeito sobre provisões	(1.497)	(7.751)	(11.163)	(19.648)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo Regime Especial de Tributação - RET	-	-	83.648	40.905
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (a)	(18.565)	(31.437)	(100.706)	(63.025)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(2.154)	(2.598)
	-	**-**	**(72.860)**	**(56.195)**
Despesa de imposto de renda e contribuição social - Corrente	-	-	(56.051)	(56.540)
Despesa de imposto de renda e contribuição social - Diferido	-	-	(16.809)	345
Total	**-**	**-**	**(72.860)**	**(56.195)**

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

21. COMPROMISSOS

a) Compromissos de incorporação imobiliária

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

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

	2023	2022
Vendas a apropriar	2.089.363	1.785.233
Permuta por terrenos a apropriar	350.796	283.269
Contratos de vendas a apropriar (i)	**2.440.159**	**2.068.502**
Impostos	(43.459)	(37.133)
Receita de vendas a apropriar	**2.396.700**	**2.031.369**
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(1.718.986)	(1.454.690)
Projetos descontinuados RJ	-	5.931
Resultado a apropriar	**677.714**	**582.610**

(i) O resultado a apropriar está sujeito aos efeitos de ajuste a valor presente, provisão de distratos e garantira por ocasião de sua apropriação.

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

	2023	2022
Custo incorrido das unidades em estoque	1.699.560	1.297.698
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque (ii)	966.669	961.568
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	**2.666.229**	**2.259.267**

(ii) O custo total a incorrer das unidades vendidas e em estoque totaliza R$ 2.685.655 (R$ 2.416.258 em 31 de dezembro de 2022).

b) Compromissos com a aquisição de terrenos

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

Referidos compromissos totalizam R$ 1.618.018 (R$ 1.479.432 em 31 de dezembro de 2022), dos quais R$ 817.389 (R$ 632.359 em 31 de dezembro de 2022), se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R$ 800.629 (R$ 847.074 em 31 de dezembro de 2022) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

22. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

a) Saldos na rubrica de Partes Relacionadas

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Fazenda Roseira Delta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	2.689	2.689	3.553	3.544	849	1.161
Fazenda Roseira Gamma Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	-	-	-	-	66	107
Fazenda Roseira Kappa Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	974	-	1.640	1.640	-	-
Fazenda Roseira Zeta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	2.247	2.247	2.783	2.783	211	377
Fazenda Roseira Beta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	1.216	1.216	1.528	1.528	10	10
Fazenda Roseira Alpha Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	692	692	1.270	1.270	18	61
Fazenda Roseira Eta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	-	-	-	-	71	115
Fazenda Roseira Epsilon Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	3.517	3.517	4.438	4.331	822	1.398
Fazenda Roseira Even Brisa Kappa Empreend.	-	-	810	-	-	-	-	-
Neibenfluss Empreendimentos Ltda. (i)	-	-	-	-	-	-	-	1.253
W3 Engenharia (i)	-	-	-	359	-	-	-	359
Ophiuchus Even (i)	-	-	-	-	-	-	4.619	1.593
Colinas do Morumbi (i)	-	-	-	-	-	-	3.378	5.686
Quadcity Zacarias de Góes (i)	-	-	-	974	-	-	-	1.331
Catuai Empreendimentos (i)	-	-	-	-	-	749	-	-
Hub de Inovação (i)	-	-	-	-	-	-	-	3.059
Cáucaso Construtora Ltda.	-	-	-	-	-	-	2.106	-
Mútuo Even x Rossi (Consórcios) (ii)	592	592	-	-	592	592	-	-
RFM & JLJ TIETÊ (Nota Comercial) (v)	20.564	-	-	-	20.564	-	-	-
RFM & JLJ TIETÊ (SCP) (v)	14.200	-	-	-	14.200	-	-	-
RFM-FRANCA (Nota Comercial) (v)	51.932	-	-	-	51.932	-	-	-
RFM-FRANCA (SCP) (v)	43.448	-	-	-	43.448	-	-	-
RFM-01 (CRI) (v)	8.885	-	-	-	8.885	-	-	-
Demais contas (i)	-	-	811	-	279	687	(995)	914
Entidades controladas com participação de terceiros	**139.621**	**592**	**12.956**	**11.694**	**155.112**	**17.123**	**11.155**	**17.425**
Sociedades controladas de forma integral (i)	**427.246**	**451.712**	**-**	**2.041**	**-**	**-**	**-**	**-**
	566.867	**452.304**	**12.956**	**13.735**	**155.112**	**17.123**	**11.155**	**17.425**
Demais partes relacionadas:								
Melnick Participações Ltda. (iii)	80.092	89.560	-	-	80.092	89.560	-	-
Melnick Desenv. Imob. S.A. (Aluguéis a pagar - Direito de uso)	-	-	-	-	-	-	129	1.167
Mútuo com partes relacionadas (iv)	-	-	-	-	-	-	36.912	-
Outras partes relacionadas	-	-	-	-	222	235	6.365	372
	80.092	**89.560**	**-**	**-**	**80.314**	**89.795**	**43.406**	**1.539**
	646.959	**541.864**	**12.956**	**13.735**	**235.426**	**106.918**	**54.561**	**18.964**
Circulante como partes relacionadas	-	-	12.956	13.735	-	-	54.561	18.964
Não circulante de partes relacionadas	646.959	541.864	-	-	235.426	106.918	-	-

(i) Saldos na controladora: Referem-se às transações de antecipação de dividendos aos acionistas não controladores via mútuo para as SPEs, cuja regularização dos saldos se dará mediante redução do capital social, ainda sem previsão para sua efetivação, sobre os quais não incidem encargos financeiros.
Saldos no consolidado: Referem-se às transações de adiantamento para futuro aumento de capital e dividendos a serem distribuídos de empreendimentos parceiros e não controladores.

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

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

continua...

DocuSigned by:
Estadao
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533849000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 22/03/2024 | 01:26:01 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

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/

DocuSign Envelope ID: 817176ED-1581-4414-8DA2-8870A69C7611

...continuação

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 2023 e relatório do auditor independente

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R$)

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 à MPAR como sua acionista, ou seja, a MPAR deverá repassar parte do valor que receber à título de dividendos à Even, até a liquidação integral dos Mútuos. No decorrer de 2023 a Even recebeu da MPAR R$ 22.424. O saldo dos Mútuos está sujeito à variação de 100% da taxa do CDI, com acréscimo de juros de 2,35% ao ano. Como garantia dos Mútuos, a MPAR alienará fiduciariamente em favor da Even parte das ações que detêm na Melnick.

(iv) Os mútuos com partes relacionadas no período, totalizando R$ 36.912, tem atualização de INCC + 1% a.m. e serão pagos mediante compensação com créditos advindo de operações de vendas de unidades imobiliárias de empreendimento a ser lançado. A mutuante poderá exigir o pagamento do mútuo caso não seja levado a registro o Memorial de Incorporação do empreendimento no prazo de 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato.

(v) Em 15 de julho de 2022 foi firmado acordo de investimentos entre a Companhia e os sócios das sociedades RFM Construtora Ltda. e RFM Incorporadora Ltda. (Grupo RFM), no qual estas últimas são intervenientes anuentes, segundo o qual foi criada uma *Joint-venture* (RFM-E Ltda.), com capital integralizado de R$ 1.000, sendo R$ 500 pela Companhia e R$ 500 pelos sócios do Grupo RFM, que está atuando como *Holding*, detendo a participação nas sociedades em que serão desenvolvidos empreendimentos imobiliários que atendam a determinadas premissas constantes do acordo de sócios, sendo a RFM Construtora Ltda. eleita com exclusividade para a construção dos empreendimentos que forem realizados no âmbito do acordo.

Em 23 de maio de 2023, um dos sócios do Grupo RFM, Márcio Botana Moraes, foi empossado como Diretor-Presidente da Companhia, passando o Grupo RFM a ser Parte Relacionada.

Ainda no âmbito do referido acordo, está sendo criada uma estrutura de financiamento a ser oferecida pela Even aos sócios do Grupo RFM para que possam fazer frente à sua obrigação de realizar o Investimento e/ou outras obrigações de sua responsabilidade decorrentes das operações objeto do Acordo.

As operações efetivadas pela Even como parte da estrutura de financiamento das sociedades controladas pela RFM-E Ltda. foram:

(i) RFM-E 01 Empreendimento Imobiliário Ltda. (RFM-E 01)

Em 20 de julho de 2023, mediante assinatura do contrato de cessão, lastro do CRI Série 1ª e 2ª da 8ª Emissão de CRI da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., recebemos a totalidade dos investimentos referentes ao valor da Nota Comercial RFM-E 01 em que a Even era credora no montante de R$ 35.025. A Companhia subscreveu 25% da totalidade de Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª Série da 8ª Emissão de CRI da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A. lastreados em créditos imobiliários devidos pela RFM-E 01.

(ii) RFM & JLJ TIETÊ Empreendimento Imobiliário Ltda. (RFM & JLJ TIETÊ)

Nota comercial escritural corrigido monetariamente pela variação de índices de inflação (Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado - INCC-DI), acrescido de juros remuneratórios de 12,68% a.a. e tem vencimento em setembro de 2027.

Adicionalmente, a Companhia é sócia participante, por meio de Sociedade por conta de Participação, do equivalente ao valor correspondente a 13,66% do valor geral de vendas - VGV do Empreendimento que será desenvolvido pela sociedade RFM & JLJ TIETÊ, calculado com base na receita bruta, auferida pelo resultado da comercialização das Unidades Autônomas do Empreendimento, a ser recebido de acordo com os fluxos de recebimento das vendas, estando, desta forma, sujeito à variações de preços e de indexadores estabelecidos nos contratos de venda das unidades comercializadas.

(iii) RFM-E FRANCA Empreendimento Imobiliário Ltda. (RFM-E FRANCA)

Nota comercial escritural corrigido monetariamente pela variação de índices de inflação (Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado - INCC-DI), acrescido de juros remuneratórios de 12,5% a.a. e tem vencimento em março de 2028.

A Even também é sócia participante, por meio de Sociedade por conta de Participação, do equivalente ao valor correspondente a 19,91% do valor geral de vendas - VGV do Empreendimento que será desenvolvido pela sociedade REF-E FRANCA, calculado com base na receita bruta, auferida pelo resultado da comercialização das Unidades Autônomas do Empreendimento, a ser recebido de acordo com os fluxos de recebimento das vendas, estando, desta forma, sujeito a variações de preços e de indexadores estabelecidos nos contratos de venda das unidades comercializadas.

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

	Ativo	Passivo
Em 31 de dezembro de 2021	**99.599**	**46.372**
Empréstimos	6.590	-
Amortizações	(9.687)	(33.321)
Encargos financeiros	10.415	5.913
Em 31 de dezembro de 2022	**106.918**	**18.964**
Empréstimos	171.999	50.015
Amortizações	(61.411)	(14.418)
Encargos financeiros	17.920	-
Em 31 de dezembro de 2023	**235.426**	**54.561**

Movimentação dos principais saldos com partes relacionadas (Ativo e Passivo)

				Ativo	
	Melnick Participações Ltda.	Grupo RFM	Fazenda Roseira	Demais	Passivo
Em 31 de dezembro de 2021	**82.031**	**-**	**15.007**	**2.561**	**46.372**
Empréstimos	-	-	87	6.503	-
Amortizações	(4.905)	-	-	(4.782)	(33.321)
Encargos financeiros	12.435	-	2	(2.022)	5.913
Em 31 de dezembro de 2022	**89.560**	**-**	**15.096**	**2.262**	**18.964**
Empréstimos	-	171.834	115	50	50.015
Amortizações	(22.424)	(38.036)	-	(951)	(14.418)
Encargos financeiros	12.955	4.962	2	-	-
Em 31 de dezembro de 2023	**80.092**	**139.029**	**15.212**	**1.093**	**54.561**

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	Empresas	Valor da transação	2023	2022
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário - participação no VGV						
13/02/2017	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Pedroso Alvarenga	63.267	-	16.036
20/12/2017	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Jorge Americano	10.167	-	710
01/09/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Arbo Casas Verticais	17.510	-	334
18/11/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Neto Araújo	18.035	-	1.964
04/12/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Jesuíno Maciel	6.854	4.664	5.303
30/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Saioá	7.300	3.853	4.308
30/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Stella Marina	43.906	-	9.815
28/09/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Arthur de Azevedo	46.813	16.777	21.530
28/06/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Platô	53.000	46.593	47.304
01/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Venâncio	5.300	1.796	5.312
11/12/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Mairinque	22.940	14.477	14.919
23/10/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Coelho de Carvalho	2.750	1.600	1.341
23/12/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Portugal	700	455	406
11/09/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Gouda	60.000	60.000	60.000
11/09/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Diogo Moreira	63.914	63.914	61.554
27/05/2022	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Manuel da Nobrega	94.503	94.503	73.690
06/03/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Aurora	33.867	1.215	2.831
21/12/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Coqueiro	29.214	28.188	26.423
10/08/2022	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Octans	62.027	55.116	62.027
Contas a pagar por aquisição de imóveis - Nota 9 - Contas a pagar por aquisição de imóveis - Permuta Financeira				**642.067**	**393.151**	**415.807**

c) Transações com partes relacionadas

Transações realizadas no exercício	Empresas	2023	2022
Aquisição de terreno (i)	Ruiru Empr. Imob. Ltda.	-	73.690
Aquisição de CCB	Itabirito	3.991	4.215
Aquisição de CRI	Cipó	197	302
Aquisição de CRI	Dez	180	228
Aquisição de CRI	Lote 5	215	540
Aquisição de CRI	Mozak	558	716
Aquisição de CRI	Arquiplan	979	-
Aquisição de CRI	RFM-01 (CRI)	8.885	-
Aquisição de CRI	Melnick Desenvolvimento	8.440	-
Prestações de serviços	SPE´s	-	5.412
Nota comercial	RFM & JLJ TIETÊ	20.564	-
Nota comercial	RFM-FRANCA	51.932	-
Investimento em SCP	RFM & JLJ TIETÊ	14.200	-
Investimento em SCP	RFM-FRANCA	43.448	-
Aluguel da sede	Melnick Even e Prion	-	766
Compra de apartamento	Melnick Even Crux	-	5.027
Aquisição de Terreno (ii)	Melnick Even Coqueiro	-	26.761
Contrato de mútuo	Melnick Even Hercules	36.912	-
Troca de ações entre Even e Melnick (iii)	Even S.A.	85.621	-
		276.121	**117.657**

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

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

(iii) Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 24 de agosto de 2023, foi aprovada a aquisição, pela Companhia, de 8.710.000 ações de sua própria emissão, para manutenção em tesouraria e posterior cancelamento, as quais são atualmente detidas por acionista não controlador, considerado parte relacionada da Companhia, em contrapartida ao pagamento, pela Companhia, mediante entrega de 14.322.649 ações de emissão da sociedade controlada Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. de titularidade da Companhia, em operação realizada fora de mercados organizados. A proporção de troca proposta foi fixada com base no valor patrimonial das ações, no montante de R$ 85.621.

d) Remuneração dos Administradores

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2023	2022	2023	2022
Conselho de Administração	1.656	1.367	4.127	2.507
Diretoria:				
Salários e encargos	5.280	6.075	10.055	10.381
Remuneração variável	8.107	442	16.338	5.779
Demais benefícios	343	329	417	398
Regularizar quadro com os valores	13.730	8.213	30.937	19.065
Bônus dos administradores provisionado (nota explicativa nº 14 - Parcela dos administradores)				
ILP a apropriar (nota explicativa nº 14 (b))	644	21.427	644	21.427
	14.374	**29.640**	**31.581**	**40.492**

23. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

a) Fatores de riscos financeiros

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

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

a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco do fluxo de caixa

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

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

b) Risco de crédito

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

c) Risco de liquidez

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

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

b) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o exercício findo em 31 de dezembro de 2023 descreve os riscos que podem gerar as variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da Instrução nº 475/08, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada.

Em 31 de dezembro de 2023 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 exercício findo em 30 de dezembro de 2022, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 11,65%, TR a 1,76%, INCC a 3,49%, IPCA 4,62% e IGP-M a -3,18%. 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.

continua...

DocuSigned by
Estadaori
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 22/03/2024 | 01:26:08 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
E1FD1C243A074BC...

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/

DocuSign Envelope ID: 817176ED-1581-4414-8DA2-8870A69C7611

...continuação

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 2023 e relatório do auditor independente

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R$)

Ativo		I	II	III
Dados consolidados - Operações	**Risco**	**Queda 10%**	**Queda 25%**	**Queda 50%**
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	(10.510)	(26.275)	(52.550)
Parte relacionada ativa	Alta/queda do CDI	(523)	(1.307)	(2.613)
Efeitos líquidos da variação do CDI		**(11.033)**	**(27.581)**	**(55.163)**
Contas a receber	Alta/queda do INCC	(6.619)	(16.547)	(33.095)
Efeitos líquidos da variação do INCC		**(6.619)**	**(16.547)**	**(33.095)**
Contas a receber	Alta/queda do IPCA	(1.955)	(4.887)	(9.775)
Contas a receber	Alta/queda do IGP-M	12	31	62
Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA		**(1.943)**	**(4.856)**	**(9.713)**

Passivo		I	II	III
Dados consolidados - Operações	**Risco**	**Aumento 10%**	**Aumento 25%**	**Aumento 50%**
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda do CDI	15.138	37.844	75.688
Parte relacionada passiva	Alta/queda do CDI	121	303	606
Efeitos líquidos da variação do CDI		**15.259**	**38.147**	**76.294**
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda da TR	(56)	(141)	(282)
Efeitos líquidos da variação da TR		**(56)**	**(141)**	**(282)**
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	4.926	12.315	24.631
Efeitos líquidos da variação do INCC		**4.926**	**12.315**	**24.631**
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do IGP-M	(2)	(5)	(10)
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda do IGP-M/IPCA	-	-	-
Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA		**(2)**	**(5)**	**(10)**

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

	Consolidado	
	2023	**2022**
Total de empréstimos e financiamentos	1.331.372	778.500
Caixa e equivalentes de caixa	(31.072)	(29.698)
Títulos e valores mobiliários	(902.137)	(946.352)
Caixa líquido	**398.163**	**(197.550)**
Total do patrimônio líquido	2.879.913	2.727.424
Total do capital próprio e de terceiros	2.481.750	2.529.874

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.

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 2023 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados são assim classificados por "*rating*":

	"Rating" Fitch	**Saldo**
CDBs	AA+	344.217
Poupança	AA+	-
Letras financeiras	AA+	16.145
		360.362

24. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

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

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

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:

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	**SP**	**RS**	**Total**
Receita bruta operacional	1.851.558	1.244.592	3.096.150
Deduções da receita bruta	(61.617)	(60.883)	(122.500)
Receita líquida operacional	**1.789.941**	**1.183.709**	**2.973.650**
Custo incorrido das vendas realizadas	(1.387.088)	(939.962)	(2.327.050)
Lucro bruto	**402.853**	**243.747**	**646.600**
Despesas comerciais	(84.556)	(79.211)	(163.767)
Despesas Administrativas	(105.221)	(67.872)	(173.093)
Provisões e outras despesas operacionais	(17.165)	51	(17.114)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	**195.911**	**96.715**	**292.626**

Exercício 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**

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	**SP**	**RS**	**Total**
Receita bruta operacional	1.923.051	1.244.592	3.167.643
Deduções da receita bruta	(61.617)	(60.883)	(122.500)
Receita líquida operacional	**1.861.434**	**1.183.709**	**3.045.143**
Custo incorrido das vendas realizadas	(1.456.405)	(939.962)	(2.396.367)
Lucro bruto	**405.029**	**243.747**	**648.776**
Despesas comerciais	(84.556)	(79.211)	(163.767)
Despesas Administrativas	(105.221)	(67.872)	(173.093)
Provisões e outras despesas operacionais	(17.165)	50	(17.115)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	**198.087**	**96.714**	**294.801**

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

	Consolidado	
	2023	**2022**
Lucro bruto das operações líquido das despesas comerciais e administrativas	292.627	125.563
Resultado financeiro, líquidas	121.527	127.484
Imposto de renda e contribuição social	(72.860)	(56.195)
Lucro das operações	**341.294**	**196.852**

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

	Consolidado	
	2023	**2022**
Seguimento SP	4.644.977	4.287.736
Seguimento RS	2.421.373	2.301.121
Outros	211.278	233.141
Ativo total, conforme balanço patrimonial	**7.298.628**	**6.698.124**

	Consolidado	
	2023	**2022**
Seguimento SP	3.180.856	2.920.803
Seguimento RS	1.096.669	1.005.909
Outros	141.190	43.988
Passivo total, conforme balanço patrimonial	**4.418.715**	**3.970.700**

25. EVENTO SUBSEQUENTES

a) Dividendos

Em 05 de janeiro de 2024 foram pagos R$ 49.999 relativos a dividendos intercalares, com base no lucro apurado no balanço do 3º trimestre de 2023. Os dividendos foram aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 14 de dezembro de 2023, estando refletidos em 31 de dezembro de 2023 no passivo circulante.

b) Desoneração

Em 28 de dezembro de 2023, a Medida Provisória nº 1.202 revogou os benefícios fiscais de que tratam o art. 4º da Lei nº 14.148, de 3 de maio de 2021, e os art. 7º a art. 10 da Lei nº 12.546, de 14 de dezembro de 2011, desonerou parcialmente a contribuição previdenciária sobre a folha de pagamento, revogou a alíquota reduzida da contribuição previdenciária aplicável a determinados Municípios e limitou a compensação de créditos decorrentes de decisões judiciais transitadas em julgado. Em 27 de fevereiro de 2024 a Medida Provisória nº 1.208 revogou determinados dispositivos da Medida Provisória nº 1.202, mantendo a desoneração da folha de pagamento.

A Companhia monitora a evolução de tais assuntos nas suas atividades e, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, concluiu que não há impactos nas operações da companhia.

A DIRETORIA

Presidente - **Márcio Botana Moraes**

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

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

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 2023, o Conselho Fiscal não foi instalado.

São Paulo, 21 de março de 2024.

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 para o periodo findo em 31 de dezembro de 2023, da Even Construtora e Incorporadora S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

São Paulo, 21 de março de 2024.

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 2023.

São Paulo, 21 de março de 2024.

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 2023 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 as políticas contábeis materiais.

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 2023, o desempenho individual de suas operações e os seus respectivos 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 Mobiliários - 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 2023, o desempenho consolidado de suas operações e os seus respectivos 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 Mobiliários - 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.

continua...

DocuSigned by
Assinado por: S A Q ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 22/03/2024 | 01:26:15 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
E:1FD1C243A074BC...

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/

DocuSign Envelope ID: 817176ED-1581-4414-8DA2-8870A69C7611

...continuação

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 2023 e relatório do auditor independente

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Ênfase

Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

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

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento de receitas

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

Dessa forma, dentre outros, efetuamos procedimentos de auditoria, que incluem: (i) Entendimento e avaliação do desenho e da implementação dos controles internos relacionado ao processo de custo orçado e reconhecimento de receita; (ii) Obtenção de estimativas do custo orçado aprovadas pelo Departamento de Engenharia e pelo Comitê estabelecido pela Companhia com tal propósito; (iii) Atualização independente das projeções de custos orçados a incorrer para os empreendimentos em construção e comparação com o custo orçado atualizado pela Administração; (iv) Análise histórica da evolução do custo orçado; (v) Obtenção do custo a incorrer de forma analítica e realização de teste, em base amostral para avaliação da acuracidade dos valores; (vi) Teste, em base amostral, para avaliação da documentação-suporte dos custos incorridos, valor geral de venda, recebimentos e distratos, contidos no mapa de apropriação, base para a receita contabilizada do exercício; (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, bem como ajuste não realizado pela Companhia por ter sido considerado imaterial, que nos levaram a ampliar a extensão de nossos procedimentos substantivos planejados para obtermos evidências de auditoria suficientes e apropriadas.

Com base nos procedimentos de auditoria anteriormente 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 2023, 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 norma brasileira 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.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Diretoria.
- 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, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 14 de março de 2024

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.

DocuSigned by
Estadao
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 95615741872
Data/Hora da Assinatura: 22/03/2024 | 01:26:21 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
E1FD1C243A074BC...

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/