

# **Even Construtora e Incorporadora S.A. e suas Controladas**

Relatório sobre a Revisão de  
Informações Trimestrais dos  
Períodos de Três e Nove Meses  
Findos em 30 de Setembro de 2022

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

## RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

### **Introdução**

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Even Construtora e Incorporadora S.A. (“Companhia”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de Setembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

### **Alcance da revisão**

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

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

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidades relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a “organização Deloitte”), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 345 mil profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em [www.deloitte.com](http://www.deloitte.com).

### **Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais**

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

### **Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas**

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

### **Ênfase**

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação da norma brasileira NBC TG 47, alinhada com aquela manifestada pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### **Outros assuntos**

#### *Demonstrações do valor adicionado*

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados com a revisão das informações financeiras intermediárias, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

## *Auditoria e revisão dos valores correspondentes ao exercício e períodos anteriores*

Os valores correspondentes relativos aos balanços patrimoniais, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2021 foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 22 de março de 2022, sem modificação, e as demonstrações individuais e consolidadas do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findos em 30 de setembro de 2021 foram anteriormente revisadas por outros auditores independentes que emitiram relatório datado de 10 de novembro de 2021, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às demonstrações do valor adicionado individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2021, foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão por aqueles auditores independentes e, com base em sua revisão, aqueles auditores emitiram relatório reportando que não tiveram conhecimento de nenhum fato que os levasse a acreditar que essa demonstração não foi elaborada, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 10 de novembro de 2022



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

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E SUAS CONTROLADAS

**BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E DEZEMBRO DE 2021**

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	4	9.198	13.587	23.161	39.873
Títulos e valores mobiliários	5	197.182	296.951	712.751	899.261
Caixa restrito		282	2.442	292	2.444
Contas a receber	6.a	-	1.303	806.814	1.105.214
Imóveis a comercializar	7	16.330	15.286	2.958.822	2.154.127
Demais contas a receber		49.745	47.156	162.794	142.973
		272.737	376.725	4.664.634	4.343.892
ATIVOS NÃO CIRCULANTES					
DESTINADOS A VENDA					
Ativos destinados a venda	8	-	-	181.436	181.034
Total dos ativos destinados a venda		-	-	181.436	181.034
NÃO CIRCULANTES					
Títulos e valores mobiliários	5	5.064	-	5.064	-
Contas a receber	6.a	17.326	18.141	971.469	476.475
Imóveis a comercializar	7	-	-	424.667	742.471
Adiantamentos para					
futuros investimentos	9.b	95.177	42.365	7.588	6.784
Partes relacionadas	24.a	426.062	173.673	114.975	99.599
Demais contas a receber	-	9.439	8.512	29.721	28.341
Total Não Circulantes		553.068	242.691	1.553.484	1.353.670
Investimentos	9	1.376.012	1.472.144	35.769	29.731
Imobilizado	-	4.329	3.252	19.223	21.288
Intangível	-	4	25	354	295
		1.933.413	1.718.112	1.608.830	1.404.984
TOTAL DOS ATIVOS		2.206.150	2.094.837	6.454.900	5.929.910

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

**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E SUAS CONTROLADAS**

**BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E DEZEMBRO DE 2021**

(Em milhares de reais - R\$)

PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
CIRCULANTES					
Fornecedores	-	4.972	3.794	95.680	60.333
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	572.091	629.068
Contas a pagar por aquisição sociedade controladas	10	125	-	12.785	101.724
Empréstimos e financiamentos	12.a	15.481	70.131	134.122	106.019
Adiantamentos de clientes	13	1.114	2.500	769.159	595.545
Provisão para perdas em sociedades controladas	9	75.113	61.085	-	-
Provisões	14	16.000	23.464	113.581	106.388
Partes relacionadas	24.a	12.525	12.525	16.426	46.372
Demais contas a pagar		30.654	34.104	168.724	179.294
		155.984	207.603	1.882.568	1.824.743
NÃO CIRCULANTES					
Contas a pagar por aquisição de imóveis	11	-	-	863.254	609.749
Contas a pagar por aquisição sociedade controladas	10	-	-	50.000	50.000
Provisões	14	25.177	23.420	115.899	124.700
Empréstimos e financiamentos	12.a	88.828	43.008	339.321	207.514
Imposto de renda e contribuição social diferidos	15	-	-	25.240	21.865
Adiantamentos de clientes	-	-	-	412.391	490.700
Demais contas a pagar	-	-	-	9.532	8.301
		114.005	66.428	1.815.637	1.512.829
Total do passivo		269.989	274.031	3.698.205	3.337.572
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social atribuído aos acionistas da controladora	16	1.657.409	1.657.409	1.657.409	1.657.409
Ações restritas e em tesouraria	16.a	(37.001)	(55.889)	(37.001)	(55.889)
Plano de opção de ações	16.b	30.969	38.798	30.969	38.798
Reservas de lucros	16.c	284.784	180.488	284.784	180.488
Dividendos Adicionais Propostos	-	-	-	-	-
		1.936.161	1.820.806	1.936.161	1.820.806
Participação dos não controladores		-	-	820.534	771.532
Total do patrimônio líquido		1.936.161	1.820.806	2.756.695	2.592.338
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		2.206.150	2.094.837	6.454.900	5.929.910

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

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E SUAS CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E SETEMBRO DE 2021

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

		Controladora				Consolidado			
	Nota	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22	01/07/21 a 30/09/21	01/01/21 a 30/09/21	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22	01/07/21 a 30/09/21	01/01/21 a 30/09/21
OPERAÇÕES									
Receita	18	7.940	22.962	5.985	17.954	689.468	1.822.024	526.430	1.732.194
Custo incorrido das vendas realizadas	19.a	(8.503)	(23.997)	(6.824)	(19.520)	(533.319)	(1.396.133)	(375.100)	(1.249.039)
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO		(563)	(1.035)	(839)	(1.566)	156.149	425.891	151.330	483.155
DESPESAS OPERACIONAIS									
Comerciais	19.b	(889)	(2.589)	(336)	(1.123)	(42.943)	(114.972)	(37.611)	(105.303)
Gerais e administrativas	19.b	(21.235)	(59.213)	(21.079)	(58.923)	(33.923)	(96.858)	(32.824)	(88.974)
Remuneração da Administração	19.b	(7.226)	(20.272)	(6.310)	(17.988)	(10.089)	(28.617)	(8.316)	(24.732)
Provisões	14.e	(10.085)	(17.484)	(3.619)	(10.594)	(22.141)	(43.250)	(13.512)	(44.641)
Outras despesas operacionais, líquidas		(8.128)	(9.204)	(1.171)	(1.521)	(10.221)	(14.111)	(2.386)	(6.045)
		(47.563)	(108.762)	(32.515)	(90.149)	(119.317)	(297.808)	(94.649)	(269.696)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL		(48.126)	(109.797)	(33.354)	(91.715)	36.832	128.083	56.681	213.459
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS									
Equivalência patrimonial	9.a	69.760	190.048	80.830	279.176	(715)	(2.267)	(640)	2.207
		69.760	190.048	80.830	279.176	(715)	(2.267)	(640)	2.207

		Controladora				Consolidado			
	Nota	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22	01/07/21 a 30/09/21	01/01/21 a 30/09/21	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22	01/07/21 a 30/09/21	01/01/21 a 30/09/21
RESULTADO FINANCEIRO									
Despesas financeiras	21	(2.296)	(11.502)	(3.721)	(15.429)	(5.958)	(25.547)	(11.509)	(29.433)
Receitas financeiras	21	11.733	35.484	8.269	17.848	37.378	124.772	29.399	67.830
		9.437	23.982	4.548	2.419	31.420	99.225	17.890	38.397
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		31.071	104.233	52.024	189.880	67.537	225.041	73.931	254.063
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL									
Imposto de renda e contribuição social - correntes	22	-	-	-	-	(16.033)	(37.775)	(10.045)	(33.010)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	22	-	-	-	-	363	(3.360)	(141)	745
LUCRO LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS		31.071	104.233	52.024	189.880	51.867	183.906	63.745	221.798
OPERAÇÕES DESCONTINUADAS									
Resultado descontinuado		-	-	(429)	(429)	1.324	(336)	(57)	(629)
Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas		-	-	(429)	(429)	1.324	(336)	(57)	(629)
LUCRO DOS EXERCÍCIOS		31.071	104.233	51.595	189.451	53.191	183.570	63.688	221.169



Nota	Controladora				Consolidado				
	01/07/22 a	01/01/22 a	01/07/21 a	01/01/21 a	01/07/22 a	01/01/22 a	01/07/21 a	01/01/21 a	
	30/09/22	30/09/22	30/09/21	30/09/21	30/09/22	30/09/22	30/09/21	30/09/21	
LUCRO DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL A:									
Acionistas					31.071	104.233	51.595	189.451	
Participação dos não controladores					22.120	79.337	12.093	31.718	
					53.191	183.570	63.688	221.169	
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS									
ACIONISTAS									
DA COMPANHIA DURANTE OS									
EXERCÍCIOS - R\$									
Lucro básico por ação	17.a	0,150	0,508	0,254	0,920	0,150	0,508	0,252	0,918
Lucro diluído por ação	17.b	0,146	0,494	0,254	0,920	0,146	0,494	0,252	0,918

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

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E SUAS CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE

PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E SETEMBRO DE 2021

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora				Consolidado			
	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22	01/07/21 a 30/09/21	01/01/21 a 30/09/21	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22	01/07/21 a 30/09/21	01/01/21 a 30/09/21
LUCRO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS	31.071	104.233	51.595	189.451	53.191	183.570	63.688	221.169
RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS	<u>31.071</u>	<u>104.233</u>	<u>51.595</u>	<u>189.451</u>	<u>53.191</u>	<u>183.570</u>	<u>63.688</u>	<u>221.169</u>
RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL A:								
Acionistas					31.071	104.233	51.595	189.451
Participação dos não controladores					<u>22.120</u>	<u>79.337</u>	<u>12.093</u>	<u>31.718</u>
					<u>53.191</u>	<u>183.570</u>	<u>63.688</u>	<u>221.169</u>

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

**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E SUAS CONTROLADAS**

**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E DEZEMBRO DE 2021  
(Em milhares de reais)**

		Atribuível aos acionistas da controladora												
		Ações restritas e em tesouraria				Reservas de lucros								
	Nota	Capital social	Ações restritas concedidas	Ações em tesouraria	Custos de transação	Plano de opção de ações	Ajuste de Avaliação Patrimonial	Legal	Retenção de lucros	Lucros Acumulados	Dividendos Adicionais Propostos	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		1.657.409	(287)	(31.235)	-	-	-	6.694	-	-	113.377	1.745.958	735.459	2.481.417
Ações em tesouraria:												-	-	-
Concessão de ações - desbloqueio ILP	16.b	-	(268)	268	-	18.372	-	-	-	-	-	18.372	-	18.372
Reclassificação plano ILP	16.b	-	-	-	-	20.426	-	-	-	-	-	20.426	-	20.426
Aquisições de ações em tesouraria	16.a	-	-	(24.367)	-	-	-	-	-	-	-	(24.367)	-	(24.367)
Operações com não controladores:														
Ajuste de Avaliação Patrimonial		-	-	-	-	-	-	-	-	(2.419)	-	(2.419)	-	(2.419)
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18.936)	(18.936)
Destinação de Lucros:														
Lucro líquido do período	16.d	-	-	-	-	-	-	-	-	231.212	-	231.212	55.009	286.221
Absorção da reserva legal	16.c	-	-	-	-	-	-	11.561	-	(11.561)	-	-	-	-
Antecipação de dividendos	16.d	-	-	-	-	-	-	-	-	(54.913)	-	(54.913)	-	(54.913)
Dividendos mínimo estatutário	16.d	-	-	-	-	-	-	-	-	(86)	-	(86)	-	(86)
Dividendos Adicionais propostos	16.d	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(113.377)	(113.377)	-	(113.377)
Reversão da reserva de lucros		-	-	-	-	-	-	-	162.233	(162.233)	-	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		1.657.409	(555)	(55.334)	-	38.798	-	18.255	162.233	-	-	1.820.806	771.532	2.592.338

		Atribuível aos acionistas da controladora												
		Ações restritas e em tesouraria				Reservas de lucros								
	Nota	Capital social	Ações restritas concedidas	Ações em tesouraria	Custos de transação	Plano de opção de ações	Ajuste de Avaliação Patrimonial	Legal	Retenção de lucros	Lucros Acumulados	Dividendos Adicionais Propostos	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		16.b	-	-	18.888	-	(22.934)	-	-	-	-	(4.046)	-	(4.046)
Concessão de ações -Stock Option		16.b	-	-	-	-	15.105	-	-	-	-	15.105	-	15.105
Ajuste de Avaliação Patrimonial			-	-	-	-	-	-	-	63	-	63	-	63
Operações com não controladores:														
Redução de capital			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(30.335)	(30.335)
Lucro líquido do período		16.d	-	-	-	-	-	-	-	104.233	-	104.233	79.337	183.570
SALDOS EM														
30 DE SETEMBRO DE 2022		1.657.409	(555)	(36.446)	-	30.969	-	18.255	162.233	104.296	-	1.936.161	820.534	2.756.695

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

**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E SUAS CONTROLADAS**

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA**

**PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E SETEMBRO DE 2021**

**(Em milhares de reais - R\$)**

	Controladora		Consolidado	
	01/01/22 a 30/09/22	01/01/21 a 30/09/21	01/01/22 a 30/09/22	01/01/21 a 30/09/21
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Lucros antes do imposto de renda e da contribuição social	104.233	189.880	225.041	254.063
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(190.048)	(279.176)	2.267	(2.207)
Depreciações e amortizações	2.976	2.739	6.700	5.268
Provisões	(5.707)	(45.443)	(1.608)	(39.795)
Juros provisionados	9.601	9.584	58.594	16.534
Juros apropriados em aplicações financeiras	(20.976)	(8.898)	(70.501)	(27.869)
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	2.118	7.359	(196.594)	(157.944)
Imóveis a comercializar	(1.045)	(4.647)	(522.748)	(669.662)
Demais contas a receber	(3.516)	(28.662)	(21.201)	(26.317)
Fornecedores	1.178	1.814	35.347	25.422
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	196.528	241.212
Contas a pagar por aquisição sociedade controlada	125	-	(88.939)	186.984
Adiantamentos de clientes	(1.386)	(40.399)	95.305	204.770
Demais passivos	11.718	50.268	5.829	117.073
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(90.729)	(145.581)	(275.980)	127.532
Juros pagos	(7.592)	(9.392)	(28.079)	(14.257)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(37.760)	(44.343)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(98.321)	(154.973)	(341.819)	68.932
<b>FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL DAS ATIVIDADES NÃO OPERACIONAIS</b>				
Resultado de investimentos descontinuados	-	(429)	(336)	(629)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	-	(429)	(336)	(629)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/22 a 30/09/22	01/01/21 a 30/09/21	01/01/22 a 30/09/22	01/01/21 a 30/09/21
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	115.681	(257.237)	251.947	(114.798)
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(4.032)	(999)	(4.694)	(5.007)
Aumento (Redução) dos investimentos	68.590	46.842	(8.305)	(7.475)
Lucros recebidos	231.618	354.429	-	4.281
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	(52.812)	66.034	(804)	4.432
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	359.045	209.069	238.144	(118.567)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	60.420	-	434.898	188.972
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(71.259)	(184.745)	(270.048)	(293.120)
Caixa restrito	2.160	1.807	2.152	5.676
	(8.679)	(182.938)	167.002	(98.472)
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	(252.389)	67.588	(45.322)	45
Dividendos Pagos	-	(156.864)	-	(156.864)
Aquisições de ações em tesouraria	-	(24.367)	-	(24.367)
Concessões de Ações - ILP	(4.046)	-	(4.046)	-
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	(30.335)	17.896
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(265.114)	(296.581)	87.299	(261.762)
(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(4.389)	(242.914)	(16.712)	(312.026)
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	13.587	247.710	39.873	357.622
No final do exercício	9.198	4.796	23.161	45.596
(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(4.389)	(242.914)	(16.712)	(312.026)

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

**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E SUAS CONTROLADAS**

**DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO**

**PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 E SETEMBRO DE 2021**

**(Em milhares de reais - R\$)**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>01/01/22 a</u> <u>30/09/22</u>	<u>01/01/21 a</u> <u>30/09/21</u>	<u>01/01/22 a</u> <u>30/09/22</u>	<u>01/01/21 a</u> <u>30/09/21</u>
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	26.557	20.656	1.864.932	1.771.385
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(23.997)	(19.520)	(1.396.469)	(1.249.668)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(50.373)	(35.369)	(215.224)	(184.578)
	<u>(74.370)</u>	<u>(54.889)</u>	<u>(1.611.693)</u>	<u>(1.434.246)</u>
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	<u>(47.813)</u>	<u>(34.233)</u>	<u>253.240</u>	<u>337.139</u>
RETENÇÕES				
Depreciações e amortizações	(2.976)	(2.739)	(6.700)	(5.268)
	<u>(2.976)</u>	<u>(2.739)</u>	<u>(6.700)</u>	<u>(5.268)</u>
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	<u>(50.789)</u>	<u>(36.972)</u>	<u>246.540</u>	<u>331.871</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	190.048	279.176	(2.267)	2.207
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	35.484	17.848	124.772	67.830
	<u>225.532</u>	<u>297.024</u>	<u>122.505</u>	<u>70.037</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>174.743</u>	<u>260.052</u>	<u>369.045</u>	<u>401.908</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal				
Salários	(48.097)	(44.876)	(65.958)	(72.206)
Benefícios	(4.508)	(4.873)	(6.406)	(4.921)
FGTS	(2.162)	(2.264)	(2.867)	(2.264)
Impostos, taxas e contribuições	(3.595)	(2.702)	(84.043)	(71.456)
Juros	(7.920)	(12.438)	(10.460)	(16.422)
Aluguéis	(646)	(458)	(653)	(458)
Outras	(3.582)	(2.991)	(15.087)	(13.012)
Remuneração de Capitais de Próprios				
Dividendos	-	(40.000)	-	(40.000)
Prejuízos retidos do exercícios	(104.233)	(149.451)	(104.233)	(149.451)
Participação dos não controladores	-	-	(79.337)	(31.718)
	<u>(174.743)</u>	<u>(260.052)</u>	<u>(369.045)</u>	<u>(401.908)</u>

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

## EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E SUAS CONTROLADAS

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS TRIMESTRES FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2022 (Valores expressos em milhares de reais - R\$)

---

#### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

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

#### 2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas Informações Trimestrais - ITR individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, publicadas no jornal O Estado de São Paulo em 23 de março de 2022 e divulgadas no site da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e de Relações com Investidores da Companhia ([www.ri.even.com.br](http://www.ri.even.com.br)).

Nos casos em que as notas explicativas apresentadas nas ITRs não estiverem apresentadas de forma completa, em relação ao apresentado nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, as informações completas devem ser lidas na correspondente nota explicativa das referidas demonstrações financeiras.

As informações financeiras individuais (controladora) e consolidadas foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 - Demonstrações Intermediárias, aplicável à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

As informações financeiras consolidadas foram elaboradas, adicionalmente, de acordo com a norma internacional IAS 34 - “Interim Financial Reporting” emitida pelo “Internacional Accounting Standards Board” IASB, aplicáveis à elaboração das Demonstrações Financeiras Intermediárias, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.



Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, seguem o entendimento disposto no Comunicado Técnico 1/2019, emitido em 18 de fevereiro de 2019 pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil - IBRACON na elaboração das demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2018, sobre o Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 emitido pela CVM sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15) para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, o qual assevera que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC em contratos nos quais se enquadram os principais contratos de venda da Companhia.

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

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

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das ITRs, aplicáveis na elaboração de demonstrações financeiras intermediárias, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sido aprovadas sua divulgação e arquivamento na CVM pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 10 de novembro de 2022.

### 3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

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

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

As principais estimativas e premissas que apresentam risco significativo com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para os próximos trimestres deste e dos próximos exercícios sociais, estão descritos na Nota 2 às demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, não tendo ocorrido alterações em relação a estas ITRs.

### 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Caixa e contas correntes	9.194	9.238	23.148	35.462
Aplicações financeiras (i)	4	4.349	13	4.411
	<u>9.198</u>	<u>13.587</u>	<u>23.161</u>	<u>39.873</u>

- (i) Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, as aplicações financeiras referem-se a saldos em aplicação automática de contas correntes.

## 5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

As aplicações financeiras são compostas da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Certificados de Depósito Bancário – CDB (i)	146.577	282.219	225.253	413.385
Fundos de Investimento (ii)	50.605	14.732	183.275	172.051
Outros Títulos e Valores Mobiliários (iii)	5.064	-	5.064	-
Letras Financeiras do Tesouro - LFT	-	-	304.224	313.825
	<u>202.246</u>	<u>296.951</u>	<u>717.815</u>	<u>899.261</u>
Circulante	197.182	296.951	712.751	899.261
Não Circulante	5.064	-	5.064	-

- (i) Referem-se a CDB emitidos por bancos de primeira linha. Em 30 de setembro de 2022, referidos CDB eram remunerados à taxa média de 101,5% da variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI (2021: 99,7% do CDI) e, com exceção de R\$210 (0,14% do total em CDB), estavam disponíveis para resgate a qualquer momento, sem prejuízo aos rendimentos auferidos.
- (ii) Referem-se, na sua totalidade, a recursos investidos no Fundo Itaú High Grade RF Crédito Privado FICFI, administrado pelo Banco Itaú, com liquidez diária e carteira composta principalmente por títulos privados de baixo risco de crédito, cuja remuneração média no trimestre findo em 30 de setembro de 2022 foi de 107,63% da variação do CDI (2021: 117,34% do CDI).
- (iii) Referem-se a investimentos em Cédulas de Crédito Bancário - CCB e Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI adquiridos no mercado secundário como parte da estratégia de diversificação de investimentos e alocação de caixa da Companhia. Estes títulos são atualmente corrigidos monetariamente pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA acrescidos de juros remuneratórios que variam de 9,50% a.a. a 10% a.a. e tem vencimento entre dezembro de 2026 e novembro de 2031.

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

## 6. CONTAS A RECEBER

## a) Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Em repasse bancário	-	-	95.972	168.923
Financiamento próprio	-	-	177.705	141.257
Provisão para distratos	-	-	(30.423)	(38.054)
Empreendimentos concluídos	-	-	<u>243.254</u>	<u>272.126</u>

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Receita apropriada	-	-	5.257.037	4.698.201
Parcelas recebidas	-	-	(4.285.734)	(3.957.890)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (Nota 14)	-	-	616.793	619.282
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	1.588.096	1.359.593
Provisão para distratos	-	-	(16.643)	(24.437)
Ajuste a valor presente	-	-	(33.154)	(21.891)
Empreendimentos em construção:	-	-	1.538.299	1.313.265
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9	-	-	(74.628)	(47.257)
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	1.706.925	1.538.134
Venda de Terreno	-	-	37.427	25.256
Outras contas a receber	17.326	19.444	33.931	18.299
Contas a receber apropriadas	<u>17.326</u>	<u>19.444</u>	<u>1.778.283</u>	<u>1.581.689</u>
Circulante	-	1.303	806.814	1.105.214
Não circulante	17.326	18.141	971.469	476.475

Estima-se que as contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, deduzido o ajuste a valor presente taxa 5,73% (5,15% em 31 de dezembro 2021), estão próximas ao valor justo.

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Vencidas			150.012	172.814
A vencer:				
2022	1.511	1.303	604.803	1.451.512
2023	16.093	18.141	769.026	336.463
2024	-	-	984.902	658.059
2025 em diante	-	-	761.642	226.342
	<u>17.604</u>	<u>19.444</u>	<u>3.270.385</u>	<u>2.845.190</u>

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
<u>Adiantamento de clientes</u>				
Contas a receber apropriado	17.604	19.444	1.244.980	1.050.491
Contas a receber a apropriar	-	-	2.025.406	1.794.699

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

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

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Vencidas:		
Até três meses	17.064	60.365
De três a seis meses	6.235	4.529
Acima de seis meses	62.579	54.232
Imóveis concluídos	85.878	119.126
Vencidas:		
Até três meses	45.231	29.565
De três a seis meses	5.132	13.829
Acima de seis meses	13.772	10.294
Imóveis em construção	64.135	53.688
	150.012	172.814

b) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Adiantamento para aquisição de terrenos	2.038	2.057	5.052	16.950
Adiantamento Fornecedores	140	-	17.334	7.689
Terrenos	9.480	13.229	1.693.086	1.249.972
Imóveis em construção	-	-	1.314.309	1.275.972
Imóveis concluídos	-	-	359.628	360.160
Imóveis para Revenda	4.672	-	40.312	31.588
Provisão para ajuste de valor de mercado			(46.232)	(45.179)
	16.330	15.286	3.383.489	2.896.598

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Ativo circulante	16.330	15.286	2.958.822	2.154.127
Realizável a longo prazo	-	-	424.667	742.471

Os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$127.450(nota explicativa 14.D e) (R\$112.558 em 31 de dezembro de 2021). Estes valores somente estarão disponíveis para venda após a efetiva realização do cancelamento da venda (efetivação do distrato).

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

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

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Saldo nos estoques no início do período	110.109	113.561
Encargos financeiros incorridos no período	26.900	23.387
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(35.454)	(26.839)
Saldo nos estoques no fim do período	<u>101.555</u>	<u>110.109</u>

#### 8. ATIVOS NÃO CIRCULANTES DESTINADOS A VENDA

No último trimestre de 2020 a administração da Companhia decidiu descontinuar as operações do segmento Rio de Janeiro, alienando uma parcela de seus ativos nesse segmento. Ao final de cada exercício social, efetua a revisão do valor recuperável dos ativos remanescentes, representados, substancialmente, por fases ainda não lançadas e construídas de 2 empreendimentos imobiliários, tendo efetuado avaliação do seu valor recuperável em 31 de dezembro de 2021 e constituído provisão para ajuste ao valor recuperável e não há nenhum indicativo que levasse à necessidade de reavaliação da provisão em 30 de setembro de 2022.

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

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Custo classificado nos estoques	231.276	230.874
Provisão para valor líquido realizável	(49.840)	(49.840)
Total	<u>181.436</u>	<u>181.034</u>

## 9. INVESTIMENTOS E PROVISÃO PARA PERDAS EM SOCIEDADES

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
<u>Em sociedades controladas</u>				
- Segmento SP	720.899	840.111	-	-
- Segmento Sul	544.259	524.977	-	-
Em sociedades controladas de segmento descontinuado	87.246	81.909	-	-
	1.352.404	1.446.997	-	-
Em sociedades não controladas	23.608	25.147	35.789	29.731
	1.376.012	1.472.144	35.789	29.731
Provisão para perdas em sociedades controladas dos segmentos SP e RS	(70.112)	(56.371)	-	-
Provisão para perdas em sociedades controladas de segmento descontinuado	(5.021)	(4.714)	-	-
	(75.133)	(61.085)	-	-
Total Investimentos	1.300.879	1.411.059	35.789	29.731

## a) Movimentação dos investimentos e provisão para perdas na controladora:

	Sociedades controladas	Sociedades não controladas	Provisão para perdas em sociedades controladas
Saldo em 31/12/20	1.630.099	25.263	(58.677)
Subscrição (Redução de Capital)	(93.941)	833	-
Lucros recebidos	(384.352)	(4.281)	-
Equivalência patrimonial	354.203	235	-
Aquisição/Baixa de participação societária	(48.849)	3.097	-
Recompra e resultado das ações Melnick	12.858	-	-
Recebimento de dividendos Melnick	(25.429)	-	-
Reclassificação	2.408	-	(2.408)
Saldo em 31/12/21	1.446.997	25.147	(61.085)
Subscrição (Redução de Capital)	(69.378)	768	-
Lucros recebidos	(217.376)	-	-
Recebimento de dividendos Melnick	(14.242)	-	-
Equivalência patrimonial	192.355	(2.307)	-
Reclassificação	14.048	-	(14.048)
Saldo em 30/09/22	1.352.404	23.608	(75.133)

## b) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 30 de setembro de 2022, os adiantamentos para futuro aumento de capital, em sociedades controladas, totalizam R\$95.177 (R\$42.365 em 31 de dezembro de 2021) na controladora e R\$7.588 (R\$6.784 em 31 de dezembro de 2021) no consolidado. Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro no realizável a longo prazo.

## 10. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE SOCIEDADE CONTROLADA

Em 5 de abril de 2021, a Companhia adquiriu a totalidade das cotas da Sociedade de Propósito Específico Diogo Moreira, objetivando dar continuidade ao desenvolvimento de empreendimento imobiliário localizado na Rua Diogo Moreira, entre as Avenidas Faria Lima e Eusébio Matoso, em Pinheiros, cidade de São Paulo.

A movimentação dos saldos pode ser resumida, como segue:

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Saldo Inicial	151.724	-
Aquisição	-	295.000
Pagamentos	(109.223)	(153.399)
Correção	20.284	10.123
Saldo final	62.785	151.724
Circulante	12.785	101.724
Não circulante	50.000	50.000

O empreendimento será executado de forma faseada.

O saldo classificado no passivo circulante será liquidado em 1 parcelas (Em 31/12/2021 foram 10 parcelas), sujeitas a atualização com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC, e a parcela classificada no não circulante será liquidada mediante a entrega de unidades a serem construídas no empreendimento, prevista para ocorrer em 2023.

## 11. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Contas a pagar, sujeitas a:		
Variação do INCC – permuta financeira (*)	1.326.001	1.099.965
Variação do INCC	101.348	137.126
Variação do IGPM	7.996	1.726
	1.435.345	1.238.817
Circulante	572.091	629.068
Não circulante	863.254	609.749

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

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

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

A movimentação dos saldos pode ser resumida, como segue:

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
No início do exercício	1.238.817	938.724
Aquisições ocorridas	312.035	305.208
Atualização do principal	98.387	170.828
Pagamento do principal	(213.894)	(175.943)
No final do exercício	<u>1.435.345</u>	<u>1.238.817</u>

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

	Consolidado	
	2022	2021
2022	381.626	629.068
2023	253.953	258.003
2024	470.230	251.819
2025 em diante	329.536	99.927
	<u>1.435.345</u>	<u>1.238.817</u>

## 12. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

### a) Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Em moeda nacional:				
Crédito Imobiliário (i)	-	-	366.731	175.917
Cédula de Crédito Bancário - CCB	-	-	-	21.914
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (ii)	104.309	113.139	106.712	115.702
	<u>104.309</u>	<u>113.139</u>	<u>473.443</u>	<u>313.533</u>
Circulante	15.481	70.131	134.122	106.019
Não Circulante	88.828	43.008	339.321	207.514

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

- (i) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação de: R\$263.486 (Dez/21:R\$168.083) Taxa Referencial de Juros - TR acrescida de 2,55% a 9,2% a.a.; R\$32.605 (Dez/21: R\$0) CDI acrescido de 2,50% a.a. e R\$70.640 (Dez/21:R\$7.834) Poupança acrescida de 2,55% a 3,20% a.a.



- (ii) As operações de CRI estão sujeitas à variação de: R\$60.579 (Dez/21: R\$0) CDI acrescido de 0,90% a.a.; R\$33.188 (Dez/21: R\$57.105) CDI acrescido de 1,75% a.a.; R\$10.542 (Dez/21: R\$56.033) CDI acrescido de 3,00% a.a.; R\$2.403 (Dez/21: R\$2.564) IPCA acrescido de 12% a.a.

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos)	1.409.734	715.507

Para as operações de CRI, temos Alienação Fiduciária de imóveis como garantia para a operação CDI + 3% a.a., para as demais operações, livre de garantias.

Os saldos têm a seguinte composição por vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
2022	9.934	70.131	12.337	106.019
2023	7.486	12.956	147.971	159.450
2024	8.077	13.666	156.072	27.208
2025 em diante	78.813	16.386	157.062	20.856
	<u>104.309</u>	<u>113.139</u>	<u>473.443</u>	<u>313.533</u>

#### Cláusulas restritivas contratuais ("covenants")

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

Covenant (i): Dívida Líquida + Contas a pagar por conta aquisição de imóveis e terrenos dividido pelo patrimônio Líquido menor ou igual a 1,2 e Covenant (ii): Total dos Recebíveis (apropriados e a apropriar) + Estoques dividido por Dívida Líquida + Contas a pagar por aquisição de imóveis e terrenos + Custo e despesas a apropriar relativo a construções, maior ou igual a 1,50.

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

#### b) Movimentação

Os empréstimos e financiamentos apresentaram a seguinte movimentação:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Saldo Inicial	113.139	330.421	313.533	453.239
Captações (*)	60.420	-	434.898	235.825
Encargos financeiros incorridos	9.601	12.648	23.139	21.261
Pagamento do principal	(71.259)	(217.594)	(270.048)	(378.636)
Pagamento de juros	(7.592)	(12.336)	(28.079)	(18.156)
Saldo final	<u>104.309</u>	<u>113.139</u>	<u>473.443</u>	<u>313.533</u>

- (\*) CRI Even 2022: Em 9 de agosto de 2022, a Companhia concluiu a 15ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações da espécie quirografária, em série única, para colocação privada, cuja aprovação se deu em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 20 de julho de 2022. Foram emitidas 360.000 debêntures totalizando R\$360.000, as quais foram integralmente subscritas pela True Securitizadora S.A. em 30 de agosto de 2022 e que serviram de lastro para sua 40ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI Even 2022), sujeito a taxa de CDI+0,90% a.a. e com vencimento previsto para 14/09/2028, cuja distribuição tem se dado por meio de Oferta Pública conduzida pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., iniciada em 15 de setembro de 2022 e com prazo máximo de conclusão até 14 de março de 2023. Até 30 de setembro de 2022, 63.011 debêntures haviam sido integralizadas, pelo valor de R\$63.195.

### 13. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Empreendimentos não lançados	-	-	255.520	122.226
Contrato de permuta	-	-	989.355	864.746
Parcela apropriada	-	-	(695.223)	(542.249)
Permutas a apropriar	-	-	549.652	444.724
Empreendimentos em construção	-	-	616.793	619.282
Valores recebidos por venda de empreendimento cuja receita ainda não vem sendo apropriada	-	-	-	11.873
Valores recebidos de adiantamentos de contratos	1.114	2.500	15.105	10.366
Saldo final	1.114	2.500	1.181.550	1.086.245
Circulante	1.114	2.500	769.159	595.545
Não Circulante	-	-	412.391	490.700

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

### 14. PROVISÕES

	Controladora			
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos
	( a )	( b )	( c )	( d )
Em 31 de dezembro de 2020	24.678	27.744	19.148	15.491
				87.062

	Controladora				
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos	Total
	( a )	( b )	( c )	( d )	
Provisão (reversão)					
constituída, líquida	(16.512)	4.094	16.952	(1.398)	3.136
Pagamentos realizados	(5.346)	(7.658)	(16.621)	-	(29.625)
Atualização monetária e juros	-	-	1.120	-	1.120
Reclassificações	-	(14.809)	-	-	(14.809)
Em 31 de dezembro 2021	<u>2.820</u>	<u>9.371</u>	<u>20.599</u>	<u>14.093</u>	<u>46.884</u>
Provisão (reversão)					
constituída, líquida	11.627	5.792	17.484	(5.638)	29.265
Pagamentos realizados	(7.666)	(11.220)	(16.759)	-	(35.645)
Atualização monetária e juros	-	-	674	-	674
Em 30 de setembro 2022	<u>6.781</u>	<u>3.943</u>	<u>21.998</u>	<u>8.455</u>	<u>41.177</u>
Circulante	-	-	-	-	16.000
Não circulante	-	-	-	-	25.177

	Consolidado				
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos	Total
	( a )	( b )	( c )	( d )	
Em 31 de dezembro de 2020	65.909	38.257	94.785	66.822	265.773
Provisão (reversão)					
constituída, líquida	21.179	12.482	53.273	(4.163)	82.771
Pagamentos realizados	(38.886)	(13.128)	(51.753)	-	(103.767)
Atualização monetária e juros	-	-	1.120	-	1.120
Reclassificações	-	(14.809)	-	-	(14.809)
Em 31 de dezembro 2021	48.202	22.802	97.425	62.659	231.088
Provisão (reversão)					
constituída, líquida	38.985	14.374	47.876	(1.156)	100.079
Pagamentos realizados	(28.744)	(18.226)	(55.391)	-	(102.361)
Atualização monetária e juros	-	-	674	-	674
Em 30 de Setembro 2022	58.443	18.950	90.584	61.503	229.480
Circulante	-	-	-	-	113.581
Não circulante	-	-	-	-	115.899

## (a) Garantias

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

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

(b) Participação nos resultados e bônus

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

(c) Riscos trabalhistas, cíveis e tributários

A Companhia e determinadas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável o montante de R\$5.118 na controladora e R\$11.740 (R\$10.613 em 31 de dezembro de 2021) no consolidado, possível de R\$9.787 na controladora e R\$22.065 (R\$21.040 em 31 de dezembro de 2021) 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 em parte desses processos corresponde ao montante de R\$14.205 na controladora e R\$54.657 (R\$65.281 em 31 de dezembro de 2021) no consolidado, a probabilidade de perdas possíveis é de R\$31.000 na controladora e de R\$129.021 (R\$64.669 em 31 de dezembro de 2021) no consolidado.

A rubrica de Provisão em 30 de setembro de 2022 inclui, ainda, outras questões de desembolso provável, no montante de R\$2.675 na controladora e R\$24.187 (R\$21.531 em 31 de dezembro de 2021) no consolidado.

(d) Provisão para distratos

A Companhia constitui provisão para distratos, tanto para os contratos de venda cujas obras estão concluídas quanto para aquelas em andamento. A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos em 30 de setembro de 2022 totaliza R\$61.503 (R\$62.659 em 31 de dezembro 2021).

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

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Provisão para distrato nas contas a receber	(121.694)	(110.273)
Adição a imóveis a comercializar	127.450	112.558
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(61.503)	(62.659)
Efeito líquido da provisão	(55.748)	(60.374)

(e) Efeitos no resultado

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/22	01/01/2022 a 30/09/22	01/07/2021 a 30/09/21	01/01/2021 a 30/09/21	01/07/2022 a 30/09/22	01/01/2022 a 30/09/22	01/07/2021 a 30/09/21	01/01/2021 a 30/09/21
Provisão de Distrato:								
- Na receita	-	-	-	-	5.736	21.523	20.156	48.307
- No custo	-	-	-	-	(3.695)	(13.459)	(12.697)	(38.248)
	-	-	-	-	2.041	8.064	7.459	10.059

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/22	01/01/2022 a 30/09/22	01/07/2021 a 30/09/21	01/01/2021 a 30/09/21	01/07/2022 a 30/09/22	01/01/2022 a 30/09/22	01/07/2021 a 30/09/21	01/01/2021 a 30/09/21
Provisão de Distrato:								
-Na despesa*	-	-	-	-	(2.230)	(3.438)	2.994	(11.109)
Contingência								
Trabalhista e Cíveis	(10.085)	(17.484)	(3.619)	(10.594)	(21.951)	(47.876)	(23.965)	(43.591)
Total	<u>(10.085)</u>	<u>(17.484)</u>	<u>(3.619)</u>	<u>(10.594)</u>	<u>(22.141)</u>	<u>(43.250)</u>	<u>(13.512)</u>	<u>(44.641)</u>

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

## 15. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia e suas controladas adotam os seguintes regimes tributários:

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

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

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

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

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Em 1º de janeiro	21.865	22.574
Despesa (receita) no resultado	3.360	(709)
Operações Descontinuadas	15	-
No fim do período	<u>25.240</u>	<u>21.865</u>

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	
	30/09/2022	31/12/2021
Nos próximos 12 (doze) meses	3.824	9.330
Em períodos subsequentes	21.416	12.535
	<u>25.240</u>	<u>21.865</u>

## 16. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

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

## a. Ações restritas e em tesouraria

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

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

Movimentação do saldo de ações em tesouraria:

	<u>Quantidade</u>	<u>Ações restritas</u>	<u>Ações em tesouraria</u>
Em 31 de Dezembro de 2021	7.834.267	555	55.334
Desbloqueio de tranches ILP	<u>(2.485.091)</u>	<u>-</u>	<u>(18.888)</u>
Em 30 de Setembro de 2022	<u>5.349.176</u>	<u>555</u>	<u>36.446</u>

## b. Plano de Opção de ações

Para o plano de opções concedido em 2019, aprovado em 30 de abril de 2020 junto ao Conselho da Administração, os beneficiários são diretores estatutários e não estatutários, definidos como elegíveis pelo Conselho de Administração da Companhia, para o grupo de estatutários e não estatutários foram escolhidos pelos beneficiários o pagamento integral em ações e a conquista está condicionada 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 das metas que, conforme termos do programa do Incentivo de Longo Prazo - ILP, será calculado e apurado três anos após o exercício de competência das metas corporativas, da seguinte forma:

- Remuneração de longo prazo com base nas metas corporativas para o exercício de 2021, concedidas em 2019 (período de 3 anos), com apuração de resultado findo 31/12/2021, que corresponderam a 2.485.091 ações com um fair value de R\$8,52 por ação (cálculo BlackScholes), equivalentes a R\$22.934, as quais foram transferidas aos beneficiários no 2º trimestre de 2022, ficando pendente de transferência 48.527 ações.
- Remuneração de longo prazo com base nas metas corporativas para o exercício de 2022, concedidas em 2019 (período de 4 anos), com apuração de resultado à findar-se em 31/12/2022, que correspondem atualmente a 1.569.277 opções outstanding com um fair value de R\$8,76 por ação (cálculo BlackScholes), e somente poderão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social findo em 31/12/2022-
- Remuneração de longo prazo com base nas metas corporativas para o exercício de 2023, concedidas em 2019 (período de 5 anos), com apuração de resultado à findar-se em 31/12/2023, que correspondem atualmente a 1.754.444 opções outstanding com um fair value de R\$8,99 por ação (cálculo BlackScholes), e somente poderão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social findo em 31/12/2023.

Para o plano de opções concedido em 2022, aprovado em 12 de maio de 2022 junto ao Conselho da Administração, os beneficiários são diretores estatutários, não estatutários e gerentes, definidos como elegíveis pelo Conselho de Administração da Companhia. Para o grupo de estatutários e não estatutários foram escolhidos pelos beneficiários o pagamento integral em ações e a conquista está condicionada ao atingimento de metas corporativas, de área e individuais, bem como à permanência do beneficiário na Companhia quando da liberação das ações.

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

- i. Remuneração de longo prazo com base nas metas corporativas para o exercício de 2024, concedidas em 2022 (período de 3 anos), com apuração de resultado à findar-se em 31/12/2024, que correspondem atualmente a 2.412.970 opções outstanding com um fair value de R\$7,62 por ação (cálculo BlackScholes), e somente poderão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social findo em 31/12/2024.

O preço de exercício para cada ação 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 ao exercício de aprovação do plano, e 31 de janeiro (inclusive) do exercício de aprovação do plano.

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

O montante total do ILP está contabilizado, a valor justo, como "Plano de opção de ações" sendo que a apropriação dos valores ocorre mensalmente até a data de vencimento do plano e são reconhecidos no resultado na rubrica "Despesas Administrativas" (Nota 19 (b)). O encargo apropriado ao resultado do período findo em 30 de setembro de 2022 totaliza R\$15.105(R\$14.106 referente a administração e R\$999 referente aos colaboradores), (em 30 de setembro de 2021, totalizava R\$13.384) e o saldo total constituído até aquela data em R\$30.969 (R\$38.798, saldo em 31 de dezembro de 2021). Em 2021 a administração revisou os termos e condições do ILP e efetuou a reclassificação do saldo apresentado em 31 de dezembro de 2020 para o "Patrimônio Líquido".

A quantidade total de ações outorgadas prevista no plano de opções é de 8.271.119 opções, tendo 2.485.901 ações sido exercidas até 30 de setembro de 2022, havendo saldo de 5.785.218 ações sob período de carência e não são exercíveis em 30 de setembro de 2022.

#### c. Reservas de lucros

##### Reserva Legal

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

### Retenção de lucros

A Assembleia Geral Ordinária realizada em 28 de abril de 2022, aprovou que parcela do lucro líquido da Companhia apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2021, no montante de R\$162.233, fossem retidos, dos quais R\$55.334 para cobertura das ações em tesouraria, conforme previsto no artigo 30 da Lei 6.404/76 e R\$106.899 para a manutenção de capital de giro, objetivando a liquidação de empréstimos e financiamentos.

#### d. Dividendos

De acordo com o estatuto da Companhia, do lucro líquido do exercício, após a

compensação de prejuízos e constituição de reserva legal, 25% são destinados para a distribuição do dividendo anual obrigatório.

Em Assembleia Geral Ordinária realizada em 28 de abril de 2022, foi aprovada a distribuição de dividendos antecipados, pagos no decorrer do exercício de 2021, no valor de R\$54.913.

## 17. LUCRO POR AÇÃO

### a) Básico

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

	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares)	206.651	205.276	205.139	206.457
<u>Resultado do período</u>				
Das operações continuadas	31.071	104.233	51.595	189.451
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	31.071	104.233	51.595	189.451
<u>Resultado básico por ação</u>				
Das operações continuadas	0,150	0,508	0,254	0,920
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	0,150	0,508	0,254	0,920



## b) Diluído

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

	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	31.071	104.233	51.595	189.451
Quantidade média ponderada de ações ordinárias Emitidas em poder dos acionistas (milhares)	212.436	211.062	205.139	206.457
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	5,79	5,82	8,82	9,68
Lucro básico diluído por ação	0,146	0,494	0,254	0,920

## 18. RECEITA

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

	Controladora		Controladora		Consolidado		Consolidado	
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Receita operacional:								
Incorporação e revenda de imóveis	346	503	99	99	678.424	1.787.829	505.566	1.686.297
Prestação de serviços	8.871	26.054	6.773	20.557	21.059	55.581	12.747	36.781
Provisão para distratos	0	0	0	0	5.735	21.522	20.156	48.307
Deduções da receita bruta	(1.277)	(3.595)	(887)	(2.702)	(15.750)	(42.908)	(12.039)	(39.191)
Receita	<u>7.940</u>	<u>22.962</u>	<u>5.985</u>	<u>17.954</u>	<u>689.468</u>	<u>1.822.024</u>	<u>526.430</u>	<u>1.732.194</u>

No 3º trimestre de 2022, foram lançados três empreendimentos, sendo um em São Paulo e dois no Rio Grande do Sul, a receita dessa operação refletida no período findo em 30 de setembro de 2022 totalizou R\$179.043.

## 19. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

## a) Custo incorrido das vendas realizadas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Terrenos	-	-	-	-	(288.068)	(746.970)	(197.028)	(659.605)
Obra	-	-	-	-	(194.646)	(504.725)	(133.131)	(445.694)
Incorporação	-	-	-	-	(24.369)	(63.190)	(16.667)	(55.799)
Manutenção em garantia	-	-	-	-	(3.850)	(9.982)	(2.633)	(8.815)
Gerenciamento de obras	(8.503)	(23.997)	(6.824)	(19.520)	(8.620)	(22.352)	(5.896)	(19.738)
Despesa financeira incorrida (Nota 7)	-	-	-	-	(10.071)	(35.455)	(7.048)	(21.141)
	<u>(8.503)</u>	<u>(23.997)</u>	<u>(6.824)</u>	<u>(19.520)</u>	<u>(529.624)</u>	<u>(1.382.674)</u>	<u>(362.404)</u>	<u>(1.210.791)</u>
Provisão para distratos	-	-	-	-	(3.695)	(13.459)	(12.697)	(38.248)
	<u>(8.503)</u>	<u>(23.997)</u>	<u>(6.824)</u>	<u>(19.520)</u>	<u>(533.319)</u>	<u>(1.396.133)</u>	<u>(375.100)</u>	<u>(1.249.039)</u>

No 3º trimestre de 2022, foram lançados três empreendimentos, sendo um em São Paulo e dois no Rio Grande do Sul, o custo dessa operação refletida no período findo em 30 de setembro de 2022 totalizou R\$(135.717).

b) Despesas operacionais por natureza

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Benefícios a empregados (nota 20)	(14.115)	(36.660)	(13.414)	(36.081)	(20.809)	(57.172)	(18.819)	(51.660)
Benefícios a administradores (nota 24.e)	(2.255)	(6.166)	(2.112)	(5.394)	(5.118)	(14.512)	(4.118)	(12.138)
Plano de Incentivo de Longo prazo a administradores (Nota 16 (b))	(4.971)	(14.106)	(4.198)	(12.594)	(4.971)	(14.106)	(4.198)	(12.594)
Consultoria	(3.798)	(12.875)	(4.413)	(13.782)	(7.068)	(22.820)	(7.771)	(21.236)
Viagens e deslocamentos	(235)	(752)	(249)	(541)	(582)	(1.638)	(739)	(1.614)
Consumos diversos	(3.087)	(8.925)	(3.003)	(8.519)	(5.463)	(15.227)	(5.495)	(14.463)
Despesas com Vendas	(889)	(2.590)	(336)	(1.123)	(33.728)	(82.731)	(21.001)	(56.052)
Despesas com estandes de venda	-	-	-	-	(9.213)	(32.183)	(16.542)	(49.203)
Outras despesas Comerciais	-	-	-	-	(3)	(57)	(68)	(50)
	<u>(29.350)</u>	<u>(82.074)</u>	<u>(27.725)</u>	<u>(78.034)</u>	<u>(86.955)</u>	<u>(240.446)</u>	<u>(78.751)</u>	<u>(219.010)</u>
Despesas comerciais	(889)	(2.590)	(336)	(1.123)	(42.942)	(114.972)	(37.611)	(105.303)
Despesas gerais e administrativas	(21.235)	(59.212)	(21.079)	(58.922)	(33.923)	(96.858)	(32.824)	(88.974)
Remuneração da Administração	(7.226)	(20.272)	(6.310)	(17.988)	(10.089)	(28.617)	(8.316)	(24.732)
	<u>(29.350)</u>	<u>(82.074)</u>	<u>(27.725)</u>	<u>(78.033)</u>	<u>(86.954)</u>	<u>(240.447)</u>	<u>(78.751)</u>	<u>(219.010)</u>

No 3º trimestre de 2022, foram lançados três empreendimentos, sendo um em São Paulo e dois no Rio Grande do Sul, gerando incremento nas despesas com vendas.

20. DESPESAS DE BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2022	01/07/2022 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Salários	(6.820)	(19.770)	(6.696)	(20.115)	(9.803)	(29.588)	(9.713)	(27.787)
Remuneração variável	(2.959)	(3.774)	(2.382)	(2.382)	(5.069)	(9.671)	(3.758)	(6.712)
Encargos	(2.893)	(8.825)	(2.768)	(8.900)	(3.548)	(10.767)	(3.216)	(10.229)
Treinamentos	(13)	(29)	(13)	(37)	(13)	(32)	(13)	(37)
Outros benefícios	(1.431)	(4.262)	(1.555)	(4.647)	(2.376)	(7.114)	(3.115)	(9.895)
	<u>(14.115)</u>	<u>(36.660)</u>	<u>(13.414)</u>	<u>(36.081)</u>	<u>(20.809)</u>	<u>(57.172)</u>	<u>(18.819)</u>	<u>(51.660)</u>

## 21. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora				Controladas			
	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22	01/07/21 a 30/09/21	01/01/21 a 30/09/21	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22	01/07/21 a 30/09/21	01/01/21 a 30/09/21
Despesas Financeiras								
Juros	(2.641)	(7.920)	(3.036)	(9.357)	(3.920)	(10.460)	(3.858)	(11.959)
Juros sobre as provisões para riscos	299	(674)	2	(293)	299	(674)	2	(293)
Despesas Bancárias, comissão e fiança	652	(2.476)	(639)	(2.892)	615	(10.749)	(2.238)	(4.517)
Outras Despesas Financeiras	-	-	-	-	(498)	(1.188)	(859)	(1.415)
Despesas de cobrança	(606)	(432)	(48)	(2.887)	(2.454)	(2.476)	(4.556)	(11.249)
	<u>(2.296)</u>	<u>(11.502)</u>	<u>(3.721)</u>	<u>(15.429)</u>	<u>(5.958)</u>	<u>(25.547)</u>	<u>(11.509)</u>	<u>(29.433)</u>
Receitas financeiras								
Rendimentos de Aplicações Financeiras	6.954	20.976	3.802	8.028	24.608	70.501	14.850	30.623
Atualização monetária de contas a receber	637	1.942	1.937	1.937	7.934	40.000	11.514	24.447
Outras Receitas Financeiras	-	5	92	270	125	398	161	3.121
Juros recebido	-	-	-	-	569	1.312	436	2.026
Receitas de Mútuo	4.142	12.561	2.438	7.613	4.142	12.561	2.438	7.613
	<u>11.733</u>	<u>35.484</u>	<u>8.269</u>	<u>17.848</u>	<u>37.378</u>	<u>124.772</u>	<u>29.399</u>	<u>67.830</u>
Resultado financeiro	<u>9.437</u>	<u>23.982</u>	<u>4.548</u>	<u>2.419</u>	<u>31.420</u>	<u>99.225</u>	<u>17.890</u>	<u>38.397</u>

## 22. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22	01/07/21 a 30/09/21	01/01/21 a 30/09/21	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22	01/07/21 a 30/09/21	01/01/21 a 30/09/21
Lucro (prejuízo) antes do IRPJ e da CSLL das operações continuadas	31.071	104.233	52.024	189.880	67.537	225.041	73.931	254.063
Prejuízo das operações descontinuadas	-	-	-	-	1.324	(336)	(57)	(629)
Base tributária	31.071	104.233	52.024	189.880	68.861	224.705	73.874	253.434
Alíquota - 34%	(10.564)	(35.439)	(17.688)	(64.559)	(23.413)	(76.400)	(25.117)	(86.168)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	23.718	64.616	27.482	94.920	23.475	63.846	27.265	95.670
Efeito sobre provisões	(3.429)	(5.945)	(1.230)	(3.602)	(7.528)	(14.705)	(4.594)	(15.178)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo Regime Especial de Tributação – RET					10.387	42.073	15.410	53.791
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (a)	(9.725)	(23.233)	(8.564)	(26.759)	(14.118)	(36.868)	(12.048)	(48.355)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo Lucro Presumido					(4.473)	(19.082)	(11.102)	(32.025)
Total dos impostos	-	-	-	-	(15.670)	(41.135)	(10.186)	(32.265)
Imposto de renda e contribuição social correntes					(16.033)	(37.775)	(10.045)	(33.010)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos					363	(3.360)	(141)	745
Taxa efetiva					(23%)	(18%)	(14%)	(13%)

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

## 23. COMPROMISSOS

### a. Compromissos de incorporação imobiliária

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

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

	Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021
Vendas a apropriar (a)	1.902.052	1.626.785
Permuta por terrenos a apropriar	307.128	319.487
Contratos de vendas a apropriar (b)	2.209.180	1.946.272
Impostos	(39.592)	(33.837)
Receita de vendas a apropriar	2.169.588	1.912.435
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(1.542.962)	(1.319.090)
Projetos descontinuados RJ	6.000	5.584
Resultado a apropriar	632.627	598.929

(a) Valor incluso dos projetos descontinuados do Rio de Janeiro.

(b) Sujeita aos efeitos de ajuste a valor presente por ocasião de sua apropriação.

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

	Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021
Custo incorrido das unidades em estoque	1.283.062	1.306.782
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque (a)	1.020.574	882.628
Projetos descontinuados RJ	-	-
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	2.303.636	2.189.410

(a) O custo total a incorrer das unidades vendidas e em estoque totaliza R\$2.563.536 (R\$2.201.718 em 30 de setembro de 2021).

## 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\$1.269.616 (R\$1.286.365 em 31 de dezembro de 2021), dos quais R\$781.873 (R\$788.327 em 31 de dezembro de 2021) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$487.743 (R\$498.058 em 31 de dezembro de 2021) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos. Esses compromissos incluem as transações com partes relacionadas referidas na Nota 24 (d).

## 24. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

## a) Saldos na rubrica de Partes Relacionadas

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Fazenda Roseira Delta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	2.689	2.689	2.561	3.534	1.154	1.133
Fazenda Roseira Gamma Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	-	-	-	-	101	89
Fazenda Roseira Kappa Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	974	974	2.614	1.627	-	-
Fazenda Roseira Zeta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	2.247	2.247	2.783	2.753	376	376
Fazenda Roseira Beta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	1.216	1.216	1.528	1.514	10	10
Fazenda Roseira Alpha Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	692	692	1.270	1.270	60	51
Fazenda Roseira Eta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	-	-	-	-	111	97
Fazenda Roseira Epsilon Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	3.517	3.517	4.318	4.309	1.395	1.387
Neibenfluss Empreendimentos Ltda. (i)	-	-	-	-	-	-	1.253	934
W3 Engenharia (i)	-	-	359	359	-	-	359	359
Ophiuchus Even (i)	-	-	-	-	-	-	3.505	684
Colinas Do Morumbi (i)	-	-	-	-	-	-	1.425	2.438
Quadcit Zacarias De Góes (i)	-	-	-	-	-	-	1.331	1.331
Catuai Empreendimentos (i)	-	-	-	-	749	731	-	-
Hub de Inovação (i)	-	-	-	-	-	-	2.906	505

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Mútuo Even x Rossi (Consórcios) (ii)	592	592	-	-	592	592	-	-
Demais contas (i)	-	-	-	-	567	1.041	820	994
Entidades controladas com participação de terceiros	592	592	11.694	11.694	16.981	17.371	14.807	10.388
Sociedades controladas de forma integral (i)	339.193	91.050	831	831	-	-	-	-
	<u>339.785</u>	<u>91.642</u>	<u>12.525</u>	<u>12.525</u>	<u>16.981</u>	<u>17.371</u>	<u>14.807</u>	<u>10.388</u>
Demais partes relacionadas:								
Melnick Participações Ltda. (iii)	86.277	82.031	-	-	86.277	82.031	-	-
Melnick Even Limoeiro								
Empreendimentos Imobiliários (iv)	-	-	-	-	-	-	-	32.304
Melnick Desenv Imob S.A.								
(Aluguéis a pagar – Direito de Uso)	-	-	-	-	-	-	1.409	2.104
Mútuo parceiros de empreendimentos	-	-	-	-	11.717	197	210	1.576
	<u>86.277</u>	<u>82.031</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>97.994</u>	<u>82.228</u>	<u>1.619</u>	<u>35.984</u>
	<u>426.062</u>	<u>173.673</u>	<u>12.525</u>	<u>12.525</u>	<u>114.975</u>	<u>99.599</u>	<u>16.426</u>	<u>46.372</u>
Circulante como partes relacionadas	-	-	12.525	12.525	-	-	16.426	46.372
Não circulante de partes relacionadas	426.062	173.673	-	-	114.975	99.599	-	-



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

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

- (ii) O saldo de mútuo mantido com as sociedades controladas com vistas ao financiamento da construção de seus empreendimentos, sobre os quais não incidem encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. Os saldos passivos se referem a retorno de excedentes de caixa das subsidiárias integrais e há transações de antecipação de dividendos aos acionistas não controladores via mútuo para as SPEs.
- (iii) Acordo de Investimento firmado em 04 de março de 2008 (“Acordo de Investimento”) entre a Even Construtora e Incorporadora S.A. (“Even”) e a parte relacionada Melnick Participações LTDA (“MPAR”), estabelecia uma parceria de negócios entre a Even e a MPAR, com interveniência da Melnick Even Incorporações e Construções S.A. (“Melnick Even”) e posteriormente a Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Melnick”), incorporadora residencial com foco no segmento de alto padrão no Rio Grande do Sul. Neste Acordo de Investimento, a Even financiava a MPAR para a aplicação nos projetos (“SPEs”) desenvolvidos em sociedade (“Mútuos”).

Com a Oferta Pública de Ações da Melnick (MELK3), um Acordo de Acionistas foi firmado em 03/09/2020 entre a Even e a MPAR (“Acordo de Acionistas”), extinguindo o Acordo de Investimento, e, conseqüentemente, deixou de existir o compromisso, pela Even, de efetuar empréstimos para a MPAR financiar sua participação nos projetos. O saldo destes Mútuos será liquidado com parte das distribuições de dividendos a serem pagos pela Melnick (MELK3) para à MPAR como sua acionista, ou seja, a MPAR deverá repassar parte do valor que receber à título de dividendos à Even, até a liquidação integral dos Mútuos. No decorrer do período findo em 30 de setembro de 2022 a Even recebeu da MPAR R\$4.905. O saldo dos Mútuos está sujeito à variação de 100% da taxa do CDI, com acréscimo de juros que variam entre 2,35% e 4% ao ano. Como garantia dos Mútuos, a MPAR alienou fiduciariamente em favor da Even parte das ações que detêm na Melnick.

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

Sobre o saldo incide encargos financeiros correspondente a variação do Índice Nacional de Construção Civil - INCC.

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

	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>
Em 31 de dezembro de 2021	<u>99.599</u>	<u>46.372</u>
Empréstimos	12.502	-
Amortizações	(9.687)	(33.384)
Encargos financeiros	<u>12.561</u>	<u>3.438</u>
Em 30 de setembro de 2022	<u><u>114.975</u></u>	<u><u>16.426</u></u>

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

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

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Valor da transação	30/09/2022	31/12/2021
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV						
13/02/2017	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Pedroso Alvarenga	58.257	36.915	51.970
28/07/2017	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Harmonia	46.295	-	7.919
20/12/2017	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Jorge Americano	10.167	710	402
01/09/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Arbo Casas Verticais	16.500	765	11.893
18/11/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Neto Araújo	18.035	5.536	8.945
04/12/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Jesuíno Maciel	6.854	5.068	5.078
30/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Saioá	7.300	4.589	4.363
30/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Stella Marina	50.385	30.318	33.506
28/09/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Arthur de Azevedo	46.813	25.877	24.520
28/06/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Platô	53.000	47.871	91.806
01/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Venâncio	5.300	5.493	7.382
11/12/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Mairinque	18.440	7.232	18.440
23/10/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Coelho de Carvalho	2.750	1.380	1.119
23/12/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Portugal	700	334	249
06/03/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Aurora	33.867	6.893	15.964
11/09/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Gouda	10.000	10.000	10.000
11/09/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Diogo Moreira	48.000	50.934	37.186
27/05/2022	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Manuel da Nobrega	73.690	73.690	-
21/12/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Coqueiro	29.214	26.761	-
Contas a pagar por aquisição de imóveis – Nota 11 – Permuta Financeira					<u>340.366</u>	<u>330.742</u>

## c) Transações com partes relacionadas efetivadas no período

Transação	Empresa	30/09/2022	31/12/2021
Aquisição de produtos (i)	Tapereba Empr Imob Ltda	-	14.000
Aquisição de terreno (ii)	Ruiru Empr Imob Ltda	73.690	-
Aquisição de CCB	Itabirito	4.150	-
Contratação de materiais e prestações de serviços de mobiliários	SPE's	-	1.021
Prestações de serviços	SPE's	5.412	5.298
Aluguel da sede	Melnick Even e Prion	766	1.034
Compra de apartamento	Melnick Even Lynx	-	1.728
Compra de apartamento	Melnick Even Crux	5.027	-
Aquisição de Terreno	Melnick Even Coqueiro	26.761	-

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

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

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

## d) Compromissos assumidos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos de partes relacionadas, 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 evidencie a transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros.

Compromissos totalizam R\$55.026 ( R\$107.362 em 31 dezembro de 2021), se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas.

## e) Remuneração dos Administradores

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Conselho de Administração	970	708	1.825	1.582
Diretoria:			-	-
Salários e encargos	4.520	4.136	7.694	6.956
Remuneração variável	430	312	4.696	3.318
Demais benefícios	245	238	296	282
	6.166	5.394	14.511	12.138

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
ILP apropriado (nota explicativa nº 19.b)	14.106	12.594	14.106	12.594
	20.272	17.988	28.617	24.732

## 25. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

### a. Fatores de riscos financeiros

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

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

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

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

b. Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o período findo em 30 de setembro de 2022 descreve os riscos que podem gerar as variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da instrução 475/08, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada.

Em 30 de setembro de 2022 a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

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

Para análise de sensibilidade do período findo em 30 de setembro de 2022, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 10,93%, TR a 0%, INCC a 10,70%, IPCA 7,17% e IGP-M a 8,25%. Os cenários considerados foram:

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

A Companhia apresenta a seguir o quadro de sensibilidade para os riscos considerando que os eventuais efeitos impactariam os resultados futuros tomado como base as exposições apresentadas em 30 de setembro de 2022 e seus efeitos no patrimônio líquido são basicamente os mesmos do resultado.

Dados consolidados - Operações	Risco	10%	25%	50%	50%	25%	10%
		Cenário					
		I	II	III	III	II	I
		Alta 10%	Alta 25%	Alta 50%	Queda 50%	Queda 25%	Queda 10%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	7.846	19.614	117.686	(39.229)	(19.614)	(7.846)
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda do CDI	(4.008)	(10.021)	(20.042)	20.042	10.021	4.008
Parte Relacionada ativa	Alta/queda do CDI	255	638	3.828	(1.276)	(638)	(255)
Parte Relacionada passiva	Alta/queda do CDI	(37)	(91)	(183)	183	91	37
Efeitos Líquidos da variação do CDI		4.056	10.140	101.289	(20.280)	(10.140)	(4.056)
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda da TR	-	-	-	-	-	-
Efeitos Líquidos da variação da TR		-	-	-	-	-	-
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	16.425	41.062	82.124	(82.124)	(41.062)	(16.425)
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	(15.273)	(38.182)	(76.363)	76.363	38.182	15.273
Efeitos Líquidos da variação do INCC		1.153	2.881	5.763	(5.763)	(2.881)	(1.153)
Contas a Receber	Alta/queda do IPCA	1.716	4.290	8.579	(8.579)	(4.290)	(1.716)
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	33	82	163	(163)	(82)	(33)
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do IGP-M	(66)	(165)	(330)	330	165	66
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda do IGP-M/IPCA	(880)	(2.201)	(4.402)	4.402	2.201	880
		<u>802</u>	<u>2.005</u>	<u>4.010</u>	<u>(4.010)</u>	<u>(2.005)</u>	<u>(802)</u>

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

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Total de empréstimos e financiamentos	473.444	313.533
Caixa e equivalentes de caixa	(23.157)	(39.873)
Títulos e valores mobiliários	(717.819)	(899.261)
Caixa restrito	(292)	(2.444)
Caixa líquido	<u>(267.824)</u>	<u>(628.045)</u>
 Total do patrimônio líquido	 <u>2.756.695</u>	 <u>2.592.338</u>
 Total do capital próprio e de terceiros	 <u>2.488.871</u>	 <u>1.964.293</u>
 Índice de alavancagem financeira - %	 <u>-</u>	 <u>-</u>

## 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 30 de Setembro de 2022 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados são assim classificados por “rating”:

	“Rating” Fitch	Saldo
CDBs	AA+	225.269
Letras Financeiras	AA+	288.505
		<u>513.774</u>

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

## 26. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

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

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

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

Período findo em 30 de setembro de 2022	SP	RS	Consolidado
Receita contratual operacional	1.042.883	866.838	1.909.721
Deduções da receita contratual	(39.192)	(48.505)	(87.697)
Receita operacional	1.003.691	818.333	1.822.024
Custo incorrido das vendas realizadas	(773.234)	(622.899)	(1.396.133)
Lucro bruto	230.457	195.434	425.891
Despesas Comerciais	(52.150)	(62.822)	(114.972)
Despesas administrativas	(84.915)	(40.560)	(125.475)
Provisões e outras despesas operacionais	(35.945)	(23.683)	(59.628)
Lucro antes do resultado financeiro	57.447	68.369	125.816
Período findo em 30 de setembro de 2021	SP	RS	Total
Receita contratual operacional	1.229.920	585.664	1.815.584
Deduções da receita contratual	(32.907)	(50.483)	(83.390)
Receita operacional	1.197.013	535.181	1.732.194
Custo incorrido das vendas realizadas	(845.104)	(403.935)	(1.249.039)
Lucro bruto	351.909	131.246	483.155
Despesas Comerciais	(66.448)	(38.855)	(105.303)
Despesas Administrativas	(79.872)	(33.835)	(113.707)
Provisões e outras despesas operacionais	(32.934)	(17.752)	(50.686)
Lucro antes do resultado financeiro	172.655	40.804	213.459

A seguir, a conciliação do lucro (prejuízo) bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas operacionais com o lucro líquido (prejuízo) dos períodos findos em 30 de setembro de 2022 e de 2021:

	Consolidado	
	30/09/2022	30/09/2021
Lucro antes do resultado financeiro	125.816	213.459
Resultado financeiro, líquido	99.225	38.397
Imposto de renda e contribuição social	(41.135)	(32.264)
Lucro (prejuízo) líquido do semestre	183.906	219.592

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

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Segmento SP	4.022.039	3.741.459
Segmento RS	2.198.124	1.951.410
Outros	234.737	237.041
Ativo total, conforme balanço patrimonial	6.454.900	5.929.910

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Segmento SP	2.644.004	2.432.996
Segmento RS	899.776	752.388
Outros	154.425	152.188
Passivo total, conforme balanço patrimonial	3.698.205	3.337.572