

Índice

2. Comentário dos diretores	
2.1 Condições financeiras e patrimoniais	1
2.2 Resultados operacional e financeiro	19
2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases	23
2.4 Efeitos relevantes nas DFs	26
2.5 Medições não contábeis	27
2.6 Eventos subsequentes as DFs	29
2.7 Destinação de resultados	30
2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs	32
2.9 Comentários sobre itens não evidenciados	34
2.10 Planos de negócios	36
2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional	42
5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos	
5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado	43
5.2 Descrição dos controles internos	47
5.3 Programa de integridade	50
5.4 Alterações significativas	53
5.5 Outras informações relevantes	54

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

2.1. Comentários dos Diretores sobre:

a) condições financeiras e patrimoniais gerais

A Companhia apurou lucro líquido de R\$104,4 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Receita Líquida: A receita líquida consolidada da Companhia totalizou R\$2.318 milhões em 2022, o que representa um aumento de 2% em relação ao valor de R\$2.276 milhões registrado em 2021. Em 2022, houve uma redução de volume de lançamentos e de vendas em relação ao ano anterior, no montante de 54% e 20%, respectivamente, considerando-se a participação da Companhia nos projetos. Essa redução se deu em decorrência de uma piora no cenário macroeconômico local e global, aumento das taxas de juros em resposta a pressões inflacionárias observadas no Brasil e em diversos outros países, bem como eventos políticos (eleições presidenciais no Brasil), geopolíticos (guerra entre Rússia e Ucrânia) e sociais (Copa do Mundo FIFA de Futebol), que impactaram sensivelmente o mercado e o segmento de atuação da Companhia.

Posição de Caixa: A Companhia encerrou o exercício de 2022 com uma posição de caixa de R\$976,1 milhões, o que representa uma alavancagem implícita (caixa líquido¹/patrimônio líquido) de 7,2%.

A Companhia registrou um consumo de caixa operacional em 2022 de R\$420,3 milhões e, em 31 de dezembro de 2022, possuía uma posição de caixa líquido¹ de R\$197,6 milhões e uma liquidez corrente (ativo circulante/passivo circulante) de 2,5x.

Dessa forma, a Administração da Companhia conclui haver plenas condições financeiras e patrimoniais para implementar o atual plano de negócios e cumprir as obrigações de curto e médio prazos por ela assumidas.

⁽¹⁾ Caixa líquido = saldo de caixa e equivalentes de caixa (-) empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos (-) debêntures de curto e longo prazos

b) Estrutura de capital

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

A Administração da Companhia entende que a atual estrutura de capital, mensurada principalmente pela relação de caixa líquido sobre patrimônio líquido, apresenta nível saudável de alavancagem, apesar da redução em relação a 2021.

A redução da relação de caixa líquido sobre patrimônio líquido, de 24,2% em 31 de dezembro de 2021 para 7,2% em 31 de dezembro de 2022, deu-se em razão do consumo de caixa operacional ao longo do ano de 2022, em decorrência sobretudo (i) do menor volume de vendas verificado pela Companhia ao longo de 2022 e (ii) da aquisição de terrenos na cidade de São Paulo com pagamento em caixa.

Importante ressaltar que, em continuidade à estratégia de reestruturação do perfil de seu endividamento, a Companhia, ao longo de 2022, quitou antecipadamente parte de suas dívidas corporativas em montante aproximado de R\$100 milhões (dentre elas, debêntures da 11ª emissão da Companhia no âmbito da 106ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Habitasec Securitizadora S.A., debêntures da 14ª emissão da Companhia no âmbito da 191ª série da 1ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A., e Cédulas de Crédito Bancário emitidas por uma de suas controladas ao Itaú Unibanco S.A.).

Além disso, a Companhia realizou uma nova emissão de dívida corporativa no valor de R\$360 milhões (debêntures da 15ª emissão da Companhia no âmbito da 40ª emissão em série única de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela True Securitizadora S.A.), com um custo menor e um prazo mais alongado em comparação às dívidas quitadas supramencionadas.

Além disso, importante ressaltar também que a Companhia mantém a sua estratégia de aquisições de terrenos na modalidade de permutas físicas e/ou financeiras, e estão sendo avaliadas pela Administração da Companhia alternativas para recomposição do seu saldo de caixa.

Detalhamento do passivo em milhares de Reais (R\$):

	2022	%
Passivo Circulante	2.056.378	30,7%
Passivo Não Circulante	1.914.322	28,6%
Patrimônio Líquido	2.727.424	40,7%
Total	6.698.124	100%

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Ao final de 2022, a soma dos empréstimos e financiamentos (curto e longo prazo) totalizou R\$778,5 milhões, composto por: 55% em financiamentos à produção/construção de projetos (SFH e CRIs de estoques); e 45% em dívida corporativa (debêntures securitizadas por meio de CRIs no mercado de capitais).

c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Os últimos anos foram tomados por desafios tanto internos quanto externos, e em 2022 houve deterioração das condições macroeconômicas do país, com impacto sensível no mercado imobiliário e no mercado de crédito.

Em 2022, a Companhia deu continuidade à sua estratégia de manutenção do volume de estoque pronto baixo.

Conforme indicado acima, a Companhia encerrou 2022 com R\$976,1 milhões em Caixa e Disponibilidades, uma posição de caixa líquido de R\$197,6 milhões e um índice de liquidez corrente de 2,5x, indicando que a sua situação de liquidez é suficiente para cobrir tempestivamente seus compromissos financeiros.

A Companhia controla diligentemente toda a carteira e o comportamento dos clientes, o que permite a tomada de providências com antecedência.

A Companhia possui bom nível de acesso a crédito imobiliário (financiamento à produção), o que está relacionado à qualidade da carteira de recebíveis e liquidez dos empreendimentos.

Por fim, a Administração avalia constantemente o fluxo de caixa e os resultados da Companhia, o que engloba indicadores como caixa, endividamento, alavancagem, lucro líquido e ROE (retorno sobre o patrimônio líquido). As diretrizes para avaliação e tomada de decisão em relação ao fluxo de caixa da Companhia estão baseadas na política financeira aprovada e revisada pelo Conselho de Administração periodicamente.

É importante destacar que a Companhia honrou em 2022 e continuará honrando suas obrigações tanto de curto quanto de longo prazos.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

d) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes utilizadas

A Companhia financia seu capital de giro prioritariamente por meio de linhas de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação. Esta fonte oferece taxas de juros mais baixas em relação a outras fontes de recurso disponíveis no mercado, opções de pagamento antecipado e possibilidade de transferência da dívida para os clientes. Preponderantemente, a Companhia financia o capital de giro com recursos oriundos das antecipações de clientes e faturamento das vendas.

Adicionalmente, as operações podem ser financiadas por meio de linhas de crédito vinculadas a aquisições de terrenos, securitização de recebíveis ou captações de longo prazo para cobrir necessidades de capital de giro dos projetos.

A Companhia objetiva maximizar o volume de transferência para bancos dos recebíveis resultantes de vendas de unidades concluídas, reduzindo assim a necessidade adicional de capital de giro. Apesar de não significativa, a necessidade de investimentos em ativos não-circulantes é financiada pela própria geração de caixa e captações de dívidas corporativas de longo prazo.

Ressalta-se que essa tem sido a estratégia adotada pela Companhia ao longo dos anos, inclusive 2022.

e) Fontes de financiamento para capital de giro e para investimentos em ativos não-circulantes que pretende utilizar para cobertura de deficiências de liquidez

A Administração acredita que a Companhia continuará tendo acesso a financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e dívida corporativa, como CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários), CCBs (Cédula de Crédito Bancário) e Debêntures, na medida em que possui indicadores saudáveis de alavancagem e liquidez em geral. Portanto, essas continuariam sendo as fontes de financiamento utilizadas pela Companhia, no caso de uma eventual deficiência de liquidez, podendo apenas, eventualmente, haver oscilações no custo dessas dívidas.

Adicionalmente, a Companhia pode reduzir sua necessidade de capital de giro por meio de práticas operacionais ainda mais conservadoras do que as praticadas atualmente, as quais seriam mais apropriadas a um cenário de deficiência de liquidez.

f) Níveis de endividamento e as características de tais dívidas, descrevendo ainda:

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Os níveis de endividamento da Companhia são compatíveis com as práticas do setor imobiliário.

Na maioria dos contratos, as liberações de caixa pelas instituições financeiras ocorrem durante o período da obra e, após a sua conclusão, há uma carência média de 6 (seis) a 9 (nove) meses para quitação da dívida. Os financiamentos realizados de acordo com o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) geralmente são garantidos por hipoteca, em primeiro grau, do imóvel objeto da incorporação imobiliária.

Outra parte do endividamento é proveniente de linhas de crédito vinculadas a aquisições de terrenos, securitização de recebíveis ou captações de longo prazo para cobrir necessidades de capital de giro dos projetos e da operação da Companhia.

Composição do endividamento da Companhia:

(R\$ mil)	2022
Crédito imobiliário (financ. à produção)	393.858
Certificados de Recebíveis Imobiliários	383.307
Outros	1.335
Total	778.500

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia tinha:

Crédito Imobiliário

A administração da Companhia acredita que as linhas de crédito imobiliário apresentam vantagens competitivas, pois são compostas por contratos celebrados junto aos principais bancos de crédito imobiliário do país, como Banco do Brasil, Banrisul, Bradesco, Caixa Econômica Federal, Itaú, Santander e Safra, cujas respectivas condições são analisadas individualmente, a cada necessidade de contratação para os empreendimentos.

Essas linhas são indexadas pela Taxa Referencial (TR) acrescida de *spread* que varia entre 6,90% (seis vírgula noventa por cento) e 9,10% (nove vírgula dez por cento) ao ano, pela variação da Caderneta de Poupança acrescida de *spread* que varia entre 2,55% (dois vírgula cinquenta e cinco por cento) e 3,20% (três vírgula vinte por cento) ao ano e pela variação dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI)

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

acrescida de *spread* de até 2,50% (dois vírgula cinquenta por cento) ao ano com vencimento em linha com os prazos de entrega de cada um dos empreendimentos. Normalmente, elas são garantidas pela hipoteca do imóvel onde é desenvolvido o projeto beneficiado pelo financiamento.

As principais obrigações vinculadas ao crédito imobiliário estão associadas a: atingimento mínimo do percentual de vendas das unidades, patamar de evolução física da obra, registro da hipoteca em favor do credor e penhor dos recebíveis.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

Linha de empréstimos obtidos por meio da distribuição por entidades terceiras autorizadas de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em debêntures emitidas pela Companhia, cujas taxas atualmente encontram-se em um intervalo conforme variação do CDI acrescida de *spread* que varia entre 0,90% (zero vírgula noventa por cento) e 1,75% (um vírgula setenta e cinco por cento) ao ano.

Cronograma Para Amortização

A tabela abaixo representa o cronograma para amortização da dívida total da Companhia, no valor total de R\$778,5 milhões (apurado em 31/12/2022):

Ano	Valor Total (em R\$ mil)
2023	132.711
2024	138.483
2025 em diante	507.306

(i) contratos de empréstimo e financiamento relevantes

A tabela abaixo apresenta o endividamento da Companhia no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022:

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

(R\$ mil)			2022	
Contratos Financeiros Relevantes	Encargos	Venc.	Curto Prazo	Longo Prazo
Crédito Imobiliário	Taxa Referencial (TR) + 8,90% a 9,10% a.a. Poupança + 2,55% a 3,20% a.a. CDI + 2,50% a.a.	2023 a 2026	124.939	268.919
Certificados de Recebíveis Imobiliários (lastreados por debêntures da Companhia)	12ª Emissão 2018: 100% CDI + spread 1,75% a.a.	28/09/2026	7.772	375.535
	15ª Emissão 2022: 100% CDI + spread 0,90% a.a.	14/09/2028		
Crédito Imobiliário	IPCA + 12% a.a.	2019 a 2025	-	1.335
Total			132.711	645.789

(ii) outras relações de longo prazo com instituições financeiras

Não há.

(iii) grau de subordinação entre as dívidas

A Companhia administra seus empreendimentos no regime especial tributário de Patrimônio de Afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ele vinculados, são apartados do patrimônio do incorporador.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Na contratação de financiamento no âmbito do Sistema Financeiro Habitacional, a comercialização das unidades deve contar com a anuência da instituição financiadora e os recursos financeiros considerando-se os valores a receber até sua conclusão, são destinados à quitação deste financiamento.

Os demais recursos destinados para capital de giro são obtidos por meio de instrumentos de financiamento atrelados a *covenants*, ou seja, cláusulas contratuais que estabelecem obrigações a fim de que resguardar interesses do credor e reduzir o risco de não pagamento da dívida. Uma violação de *covenant* poderia ocasionar o direito do credor de requerer o vencimento antecipado da dívida, a depender das circunstâncias do caso e desde que previsto no instrumento contratual.

(iv) eventuais restrições impostas à Companhia, em especial, em relação a limites de endividamento e contratação de novas dívidas, à distribuição de dividendos, à alienação de ativos, à emissão de novos valores mobiliários e à alienação de controle societário, bem como se a Companhia vem cumprindo essas restrições

As dívidas da Companhia, de uma maneira geral, devem observar os seguintes índices e limites financeiros:

- (i) Razão entre dívida líquida, somada a contas a pagar em relação à aquisição de imóveis e terrenos, e patrimônio líquido, menor ou igual a 1,2. Para os fins deste item (i), considera-se como (i.1) “dívida líquida” o total de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, subtraindo-se as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras; (i.2) “contas a pagar” o valor indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Companhia em relação à aquisição de imóveis e terrenos líquido de permutas; e (i.3) “patrimônio líquido” o patrimônio líquido constante das demonstrações financeiras da Companhia; e
- (ii) Razão entre total dos recebíveis, somados aos estoques; e dívida líquida, somada a contas a pagar em relação à aquisição de imóveis e terrenos, somados a custos e despesas a apropriar relativos a construções, maior ou igual a 1,5. Para os fins deste item (ii), considera-se como (ii.1) “total dos recebíveis” a soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazos contidos nas demonstrações financeiras da Companhia; (ii.2) “estoques” o valor indicado na conta estoque do balanço patrimonial constante das demonstrações financeiras da Companhia, acrescido do valor indicado na conta de

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

adiantamento para pagamentos de terreno; (ii.3) “dívida líquida” o total de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, subtraindo-se as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras; (ii.4) “contas a pagar” o valor indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Companhia em relação à aquisição de imóveis e terrenos líquido de permutas; e (ii.5) “custos e despesas a apropriar” o valor indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Companhia.

g) Limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

A Administração da Companhia acredita que os limites de utilização dos financiamentos já contratados estão dentro dos padrões de mercado para o setor de atuação da Companhia. Os financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação são exclusivamente destinados à utilização nas obras dos respectivos empreendimentos. Os recursos são liberados conforme avanço físico-financeiro das obras. As linhas de financiamento de terrenos são destinadas exclusivamente à aquisição de terrenos específicos, sendo liberadas mediante o processo de aquisição. Para os demais tipos de dívida não há condições para liberação dos recursos.

h) Alterações significativas em itens das demonstrações de resultado e de fluxo de caixa

A Administração da Companhia apresenta a seguir os resultados e as variações percentuais das demonstrações de resultado e de fluxo de caixa da Companhia (análise vertical indica a participação percentual de um item em relação a outro no mesmo período, e análise horizontal indica a variação percentual de cada item entre dois períodos).

Análise das Demonstrações do Resultado

Comparação das demonstrações consolidadas do exercício

2021 x 2022

(em R\$ mil)	2022	A.V ⁽¹⁾	A.H ⁽²⁾	2021	A.V ⁽¹⁾	A.H ⁽²⁾
Receita Operacional Bruta	2.372.266	100,00%	1,98%	2.326.302	100,00%	34,24%
Receita de Incorporação e Revenda de imóveis	2.305.931	97,20%	1,46%	2.272.761	97,70%	35,10%
Receitas de Construção e	66.335	2,80%	23,90%	53.541	2,30%	5,65%

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Prestação de Serviços						
Deduções da Receita Bruta	-54.330	-2,29%	7,46%	-50.558	-2,17%	-18,31%

⁽¹⁾ Análise Vertical (indica a participação percentual em relação a Receita Operacional Bruta).

⁽²⁾ Análise Horizontal.

(em R\$ mil)	2022	A.V ⁽¹⁾	A.H ⁽²⁾	2021	A.V ⁽¹⁾	A.H ⁽²⁾
Receita líquida operacional	2.317.936	100,00%	1,85%	2.275.744	100,00%	36,19%
Custo das vendas realizadas	-1.795.451	-77,46%	9,23%	-1.643.701	-72,23%	38,29%
Lucro bruto	522.485	22,54%	-17,33%	632.043	27,77%	31,01%
Receitas (despesas) operacionais	-393.714	-16,99%	7,24%	-367.130	-16,13%	70,99%
Despesas Comerciais	-153.259	-6,61%	7,60%	-142.431	-6,26%	19,88%
Despesas Gerais e Administrativas	-127.461	-5,50%	4,84%	-121.575	-5,34%	17,12%
Remuneração de Administradores	-40.492	-1,75%	17,65%	-34.416	-1,51%	111,57%
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	-72.502	-3,13%	5,52%	-68.708	-3,02%	-384,27%
Lucro Operacional Antes das Participações Societárias e do Resultado Financeiro	128.771	5,56%	-51,39%	264.913	11,64%	-1,05%
Resultado das Participações Societárias	-3.210	-0,14%	-1.460,17%	236	0,01%	-94,55%
Equivalência Patrimonial	-3.210	-0,14%	-1.460,17%	236	0,01%	-94,55%
Resultado Financeiro	127.486	5,50%	97,05%	64.698	2,84%	365,15%

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Despesas financeiras	-42.784	-1,85%	12,49%	-38.033	-1,67%	-27,27%
Receitas financeiras	170.270	7,35%	65,74%	102.731	4,51%	55,17%
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	253.047	10,92%	-23,28%	329.847	14,49%	15,34%
IRPJ e CSLL	-56.195	-2,42%	34,02%	-41.931	-1,84%	27,69%
Corrente	-56.540	-2,44%	32,60%	-42.640	-1,87%	17,58%
Diferido	345	0,01%	-51,34%	709	0,03%	-79,30%
Lucro líquido das Operações Continuadas	196.852	8,49%	-31,63%	287.916	12,65%	13,74%
Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas	-1.820	-0,08%	7,37%	-1.695	-0,07%	-99,15%
Lucro Líquido antes da Participação de Minoritários	195.032	8,41%	-31,86%	286.221	12,58%	436,51%
Participação de Minoritários	-90.648	-3,91%	64,79%	-55.009	-2,42%	42,27%
Lucro Líquido do Exercício	104.384	4,50%	-54,85%	231.212	10,16%	1.474,58%

⁽¹⁾ Análise Vertical (indica a participação percentual em relação a Receita Operacional Líquida).

⁽²⁾ Análise Horizontal.

Receita Operacional Bruta

A receita operacional bruta atingiu R\$2.372.266 mil em 2022, representando um aumento de 1,98% em comparação com a receita operacional bruta de R\$2.326.302 mil apurada em 2021.

Receita de Incorporação e Revendas de Imóveis

Em 2022, a receita bruta de incorporação e revenda de imóveis foi de R\$2.305.931 mil, representando um crescimento de 1,46% em comparação aos R\$2.272.761 mil registrados em 2021.

A principal atividade da Companhia é a incorporação de edifícios residenciais para os segmentos de médio, médio-alto e alto padrões. Os principais produtos e serviços da Companhia são incorporação

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

e venda de unidades e construção de empreendimentos. Entre 1º de janeiro de 2022 e 31 de dezembro de 2022, a Companhia realizou um total de 16 lançamentos imobiliários.

O VGV total lançado ao longo do ano de 2022 atingiu R\$1.812.056 mil (sendo R\$1.104.149 mil referente à participação da Companhia nos projetos), 37% inferior ao VGV total lançado no ano anterior. Já as vendas líquidas de 2022 totalizaram R\$1.877.708 mil (sendo R\$1.304.872 mil referente à participação da Companhia nos projetos), 3% inferior às vendas líquidas registradas em 2021. A queda menos acentuada no volume de vendas em comparação ao volume de lançamentos está associada à venda de estoque pela Companhia, alinhada à sua estratégia de manter o estoque de unidades concluídas em nível baixo.

A Companhia foi mais conservadora em lançamentos ao longo do ano de 2022, em razão da deterioração do cenário macroeconômico e da piora nas condições de mercado.

A tabela abaixo fornece informações sobre as incorporações no segmento residencial e comercial nos períodos encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

	2022	2021
Incorporações Lançadas	16	18
Área Útil (m ²)	390.593	346.415
Unidades ⁽¹⁾	3.225	3.651
VGV Potencial dos Lançamentos (R\$ mil % Even)	1.104.149	2.398.395
Preço Médio de Venda ⁽²⁾ (R\$/m ²)	12.293	11.728

⁽¹⁾ Foram desconsideradas as unidades objeto de permuta física.

⁽²⁾ Foram desconsiderados os loteamentos.

Receita de Prestação de Serviços

A receita de prestação de serviços decorre de taxas de administração cobradas sobre os serviços de gerenciamento e construção de empreendimentos para terceiros, sejam esses sócios em empreendimentos ou contratantes de serviços específicos. A receita de prestação de serviços atingiu R\$66.335 mil em 2022, sendo que em 2021 a referida receita foi de R\$53.541 mil.

Deduções de Receita Bruta

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

As deduções da receita representaram 2,17% da receita bruta em 2021 e 2,29% da receita bruta em 2022.

Receita Operacional Líquida

Após a incidência de impostos e demais deduções, a receita operacional líquida atingiu R\$2.317.936 mil em 2022, representando um aumento de 1,85% em comparação com a receita operacional líquida de 2021.

Custos das Vendas Realizadas

Os custos das vendas realizadas atingiram R\$1.795.451 mil em 2022, um aumento de 9,23% em comparação com os custos das vendas realizadas em 2021 de R\$1.643.701 mil, refletindo um aumento do custo de construção em alguns projetos específicos.

Lucro Bruto

O lucro bruto atingiu R\$522.485 mil em 2022, uma redução de 17,33% em relação a 2021, quando o lucro bruto foi de R\$632.043 mil. A margem bruta em 2022 foi de 24,5% quando expurgados os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (correspondentes a encargos sobre dívida corporativa e financiamento à produção), com redução de 4p.p. em relação à margem bruta de 2021, que foi de 29,0% (também expurgados efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo).

A redução da margem bruta é reflexo (i) de uma política de descontos de preços ainda mais agressiva praticada pela Companhia, em especial nos produtos de tipologia compacta (“studios”) e (ii) do aumento do custo de construção em alguns projetos específicos.

Despesas Operacionais

As despesas operacionais em 2022 foram de R\$393.714 mil, o que corresponde a um aumento de 7,24% em comparação com as despesas operacionais em 2021, que foram de R\$367.130 mil. Essa variação é reflexo, principalmente, dos fatores indicados nos itens abaixo “Despesas Comerciais”, “Despesas Gerais e Administrativas”, “Remuneração da Administração”, e “Outras Despesas Operacionais”:

Despesas Comerciais

As despesas comerciais atingiram R\$153.259 mil em 2022, correspondente a um aumento de 7,60% em comparação com despesas comerciais em 2021, que foram de R\$142.431 mil.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Apesar do menor volume de lançamentos em comparação ao ano anterior (16 empreendimentos lançados em 2022 em comparação aos 18 projetos lançados em 2021), a Companhia antecipou despesas comerciais relevantes de projetos que têm lançamento comercial previsto para o início de 2023 (sendo 2 deles em São Paulo e 1 em Porto Alegre).

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas foram de R\$127.461 mil em 2022, correspondente a um aumento de 17,12% em comparação com as despesas gerais e administrativas em 2021, que foram de R\$121.575 mil. Este aumento deu-se em grande parte por conta do programa de Incentivos de Longo Prazo da Companhia, da remuneração dos administradores e do efeito do dissídio na Folha de Pagamento.

Remuneração da Administração

A remuneração da administração atingiu o valor de R\$40.492 mil em 2022, correspondente a um aumento de 17,65% em comparação com a remuneração da administração em 2021, que foi R\$34.416 mil. O aumento foi devido à remuneração variável, em especial em relação ao incentivo de remuneração variável de longo prazo.

Outras Despesas Operacionais

As outras despesas operacionais foram de R\$72.502 mil em 2022, correspondente a um aumento de 5,52% em comparação com as outras despesas operacionais em 2021 que foram R\$68.708 mil.

Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro

Em virtude dos fatores indicados acima, o lucro operacional antes do resultado financeiro foi de R\$128.771 mil em 2022, correspondente a uma redução de 51,39% em comparação com o lucro operacional antes do resultado financeiro em 2021, que foi R\$264.913 mil.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro foi positivo em 2022, totalizando R\$127.486 mil, correspondente a um aumento de 97,05% em comparação com o resultado financeiro de 2021, que foi de R\$64.698 mil. O resultado financeiro de 2022 deve-se, principalmente, aos fatores indicados nos itens abaixo “Despesas Financeiras” e “Receitas Financeiras”:

Despesas Financeiras

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

As despesas financeiras foram de R\$42.784 mil em 2022, correspondente a um aumento de 12,49% em comparação com as despesas financeiras de 2021, que foram de R\$38.033 mil. Essa variação deve-se ao aumento do volume da dívida corporativa da Companhia.

Receitas Financeiras

As receitas financeiras foram de R\$170.270 mil em 2022, correspondente a um aumento de 65,74% em comparação com as receitas financeiras de 2021, que foram de R\$102.731 mil. Essa variação deve-se em grande parte ao aumento das taxas de juros que remuneram aplicações financeiras e carteira de recebíveis associadas a unidades concluídas da Companhia.

Lucro Líquido antes do Imposto de Renda Pessoa Jurídica ("IRPJ") e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL")

Em virtude dos fatores indicados acima, o lucro líquido antes do IRPJ e da CSLL foi de R\$253.047 mil em 2022, correspondente a uma redução de 23,28% em comparação com o lucro líquido em 2021, que foi R\$329.847 mil.

IRPJ e CSLL

O valor total de IRPJ e CSLL foi de R\$56.195 mil em 2022, correspondente a um aumento de 34,02% em comparação com o valor total de IRPJ e CSLL em 2021, que foi de R\$41.931 mil.

Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas

O valor total de prejuízo líquido do exercício de operações descontinuadas foi de R\$1.820 mil em 2022, correspondente a um aumento de 7,37% em comparação com o valor total de prejuízo líquido do exercício de operações descontinuadas em 2021, que foi de R\$1.695 mil.

Participação de Minoritários

A participação de minoritários foi de R\$90.648 mil em 2022, correspondente a um aumento de 64,79% em comparação com o valor total de participação minoritária em 2021, que foi de R\$55.009 mil. O aumento foi devido à apropriação dos resultados de empreendimentos que possuem sócios não controladores.

Lucro Líquido

Em virtude dos fatores indicados acima, o lucro líquido foi de R\$104.384 mil em 2022, representando um recuo de 54,85% em comparação com o lucro líquido de R\$231.212 mil reportado em 2021.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Análise das Demonstrações do Fluxo de Caixa

Comparação das demonstrações consolidadas do exercício

2021 x 2022

(em R\$ mil)	2022	A.H ⁽¹⁾	2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucros antes do imposto de renda e contribuição social	253.047	-23,28%	329.847
<i>Ajustes para reconciliação com o caixa:</i>			
Equivalência Patrimonial	3.210	-1.460,17%	-236
Depreciações e amortizações	9.121	9,30%	8.345
Provisões	-13.708	-62,76%	-36.811
Juros provisionados	58.586	172,94%	21.465
Juros apropriados em aplicações financeiras	-98.195	90,49%	-51.549
<i>Variações nos ativos e passivos</i>			
Contas a receber	-32.478	-88,43%	-280.659
Imóveis a comercializar	-689.734	-12,81%	-791.105
Demais contas a receber	-938	-95,64%	-21.495
Fornecedores	51.417	165,23%	19.386
Contas a pagar por aquisição de imóveis	199.814	-33,42%	300.093
Contas a pagar por aquisição de sociedade controlada	-151.599	-199,92%	151.724
Adiantamento de clientes	62.635	-77,31%	276.055
Demais passivos	38.252	-40,72%	64.524
<i>Variações no patrimônio</i>			
Plano de opção de ações	-2.856	-107,36%	38.798
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	-313.427	-1.204,32%	28.382

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Juros pagos	-49.976	172,21%	-18.359
Imposto de renda e contribuição social	-56.947	14,59%	-49.698
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades operacionais	-420.349	959,48%	-39.675
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES NÃO-OPERACIONAIS			
Resultado de investimentos descontinuados	-1.820	7,37%	-1.695
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades não operacionais	-1.820	7,37%	-1.695
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Títulos e valores mobiliários	51.104	-31,74%	74.870
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizados	-4.822	-48,68%	-9.396
Aumento (redução) dos investimentos	-10.762	53,17%	-7.026
Lucros recebidos	-	-100,00%	4.281
Aumento (redução) de AFAC em sociedades investidas	-20	-100,36%	5.495
Caixa líquido gerado pelas (aplicados nas) atividades de investimento	35.500	-47,96%	68.224
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
De terceiros:			
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	840.549	256,43%	235.824
Pagamento de empréstimos e financiamentos	-384.193	1,47%	-378.637
Caixa restrito	2.444	-60,93%	6.256
De acionistas/partes relacionadas:			
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas	-34.727	-593,70%	7.034
Dividendos pagos	-	-100,00%	-171.777
Aquisição de ações em tesouraria	-	-100,00%	-24.367
Movimentos de acionistas não controladores	-47.580	151,27%	-18.936
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	376.494	-209,25%	-344.603
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	-10.175	-96,80%	-317.749

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

⁽¹⁾ Análise Horizontal.

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais

O caixa líquido consumido pelas atividades operacionais em 2022 foi de R\$420.349 mil, correspondente a um aumento de 959,48% quando comparado ao caixa líquido consumido pelas atividades operacionais em 2021, no valor de R\$39.675 mil. Esse aumento deve-se à queda do volume de vendas realizadas ao longo do ano, ao maior volume de aquisições de terreno realizadas com pagamento em caixa de forma oportunística e ao aumento do custo com juros, em decorrência do aumento do saldo tomado de financiamento à produção.

Fluxo de Caixa das Atividades Não Operacionais

O caixa líquido consumido pelas atividades não operacionais em 2022 foi de R\$1.820 mil, correspondente a um aumento de 7,37% quando comparado ao caixa líquido consumido pelas atividades não operacionais em 2021, no valor de R\$1.695 mil. Esse fluxo de caixa contempla o consumo de caixa com o segmento descontinuado no Rio de Janeiro.

Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento

O caixa líquido gerado pelas atividades de investimento em 2022 foi de R\$35.500 mil, correspondente a uma redução de 47,96% quando comparado ao caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento em 2021, no valor de R\$68.224 mil. Essa diminuição deve-se à redução do saldo de caixa investido da Companhia ao longo do ano de 2022, à medida que este foi sendo consumido pelas suas atividades operacionais.

Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

O caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento em 2022 foi de R\$376.494 mil, correspondente a uma variação de -209,25% quando comparado ao caixa líquido consumido pelas atividades de financiamento em 2021, no valor de R\$344.603 mil. Essa variação está em parte associada à captação líquida de empréstimos e financiamentos no valor de R\$458.801 mil em 2022, incluindo a 15ª emissão de debêntures da Companhia, no montante de R\$360.000 mil, no âmbito da 40ª emissão em série única de Certificados de Recebíveis Imobiliários pela True Securitizadora S.A.

2.2 Resultados operacional e financeiro

2.2. Comentários dos Diretores sobre:

a) resultados das operações da Companhia

(i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita

Receita Operacional Bruta

A receita operacional bruta decorre, principalmente, da incorporação e venda de imóveis e, em menor proporção, da prestação de serviços de construção próprios e para terceiros, de acordo com os seguintes valores e proporções no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022:

	2022	
	R\$ mil	%
Receita Operacional Bruta	2.372.266	100%
Receita de Incorporação e Revenda de imóveis	2.305.931	97%
Receitas de Construção e Prestação de Serviços	66.335	3%

Receita de Incorporação e Revenda de Imóveis

A receita de incorporação e revenda de imóveis inclui os valores provenientes da venda de unidades dos empreendimentos. Esta receita inclui a correção monetária dos contratos de compra e venda até a data de finalização da construção e entrega da unidade, porém exclui a parcela de juros referente às vendas a prazo que incorrem a partir da data de entrega da unidade (os juros são apropriados no resultado financeiro, observado o regime de competência).

A receita de incorporação e revenda de imóveis é apropriada “*pari passu*” à evolução financeira dos custos de cada empreendimento, incluindo custos de terreno, construção e financeiros (relativos aos juros e encargos dos financiamentos para construção, assim como demais operações de financiamento indiretamente relacionadas aos empreendimentos) de cada empreendimento. As receitas de incorporação advêm tanto de unidades já comercializadas em exercícios anteriores (nesse caso é apropriado apenas o percentual de custo incorrido no exercício sobre o valor de cada contrato de venda, acrescido da correção monetária do período), quanto de novas vendas (apropriação do percentual de custo incorrido acumulado sobre o valor do contrato de venda).

2.2 Resultados operacional e financeiro

Receita de Prestação de Serviços

A receita de prestação de serviços decorre de taxas de administração cobradas sobre os serviços de gerenciamento e construção de empreendimentos e sobre os serviços de acabamentos personalizados nas unidades vendidas. No caso das taxas de administração cobradas dos empreendimentos consolidados integralmente nos quais existem outros investidores, a receita de prestação de serviços é eliminada de acordo com o percentual de participação da Companhia.

Reconhecimento da Receita Operacional Bruta

A Companhia adota a política de reconhecer a receita operacional relativa a um empreendimento somente após o período de carência legal da incorporação de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do registro do memorial. Pode, contudo, passar a reconhecer a receita operacional antes deste período, caso: (i) o empreendimento atinja um percentual mínimo de vendas previsto no registro de incorporação; ou (ii) ocorra o registro de pedido de suspensão da carência do registro de incorporação, fato este assumido quando a Companhia julga adequado. Sendo assim, como regra geral nenhum empreendimento em período de carência terá reconhecida sua receita operacional, mesmo que tenha contratado vendas ou que tenha incorrido em gastos relativos aos custos de incorporação.

Após esse prazo de carência (ou nos casos anteriormente citados em que este prazo seja antecipado), apropria-se a receita operacional somente à medida da evolução financeira de cada empreendimento. Dessa forma, a receita operacional reflete apenas a parcela das vendas contratadas relativa ao percentual do custo incorrido das unidades comercializadas. A parcela restante, quando o percentual do custo incorrido for inferior a 100% (cem por cento), constituirá um saldo de receita bruta de vendas a apropriar. Esse saldo de receita bruta de vendas a apropriar será reconhecido como receita na medida do avanço da construção.

As parcelas a receber das vendas realizadas relativas ao período de construção são atualizadas monetariamente pela variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC até a data de entrega das chaves; para esse período, foi efetuado o cálculo de ajuste a valor presente. O valor presente das contas a receber de clientes relacionados com a comercialização de unidades não concluídas é calculado com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado.

2.2 Resultados operacional e financeiro

Deduções da Receita Bruta

Programa de Integração Social ("PIS") e Contribuição para Financiamento da Seguridade Social ("COFINS")

Até 2010, a Companhia e suas sociedades de propósito específico apuravam o PIS e a COFINS sob o regime cumulativo. Tais tributos incidiam, respectivamente, às alíquotas de 0,65% (zero vírgula sessenta e cinco por cento) e 3,0% (três por cento) sobre o total das receitas auferidas. Nesse regime, não havia a possibilidade de dedução de qualquer crédito relativo ao PIS e à COFINS eventualmente incidentes em operações anteriores.

A partir de 2010, a Companhia adotou o Regime Especial de Tributação para a maioria dos seus empreendimentos. Este regime possui alíquotas de PIS e COFINS, respectivamente, de 0,37% (zero vírgula trinta e sete por cento) e 1,71% (um vírgula sessenta e um por cento) sobre o total da receita bruta auferida.

Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza ("ISS")

A Companhia, diretamente ou através de sociedades de propósito específico, presta serviços de execução de obras de construção civil, hidráulica e elétrica, serviços de administração e fiscalização de obras e serviços de engenharia. Sobre a receita bruta dessas atividades incide o ISS, cuja competência para lançamento e cobrança será: (i) do município em que esteja sendo realizada a obra, nas hipóteses dos serviços de execução de obra e de administração e fiscalização de obra; e (ii) do município em que esteja localizado o estabelecimento da Companhia, na hipótese dos serviços de engenharia. A alíquota do ISS estabelecida para os serviços prestados pela Even (i) no município de São Paulo é de 5% (cinco por cento); (ii) no Município do Rio de Janeiro é de 3% (três por cento); e (iii) no Município de Porto Alegre é de 4% (quatro por cento).

Receitas Financeiras

As receitas financeiras decorrem da cobrança dos juros sobre a carteira de recebíveis e da aplicação das disponibilidades financeiras da Companhia. Os juros incidentes sobre a carteira de recebíveis referem-se exclusivamente às parcelas pós chaves dos financiamentos concedidos aos clientes nas vendas a prazo realizadas pela Companhia e suas sociedades de propósito específico. Essas receitas são aferidas observando-se o regime de competência, ocorrendo exclusivamente após a conclusão das unidades objeto de financiamento.

(ii) fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

2.2 Resultados operacional e financeiro

A Companhia reconhece as receitas resultantes de empreendimentos imobiliários em função de suas construções, com base em uma mensuração físico-financeira de conclusão dos empreendimentos e não à época da celebração dos contratos de venda. Os principais impactos nas variações de receitas são explicados em decorrência de alterações em volumes de vendas, introdução de novos produtos da Companhia (lançamentos) e variação de custos. Para mais informações, vide item 2.1 (h) acima.

b) variações relevantes das receitas atribuíveis a introdução de novos produtos e serviços, alterações de volumes e modificações de preços, taxas de câmbio e inflação

As receitas de vendas podem ser impactadas pela variação dos índices de inflação que corrigem os contratos de vendas. Nos contratos de venda, os créditos perante clientes são, em sua maior parte, reajustados da seguinte forma: (i) até a entrega das chaves (durante a fase de construção), pelo INCC, e (ii) após a concessão do “Habite-se” (pós-construção), à taxa de juros de 12% (doze por cento) ao ano, acrescido de IPCA. As variações de receita estão associadas à variação do volume de negócios (lançamentos e vendas), bem como à evolução físico-financeira das obras. Para mais informações, vide item 2.1 (h) acima.

c) impactos relevantes da inflação, da variação de preços dos principais insumos e produtos, do câmbio e da taxa de juros no resultado operacional e no resultado financeiro da Companhia

Aumentos nas taxas de inflação afetam o mercado imobiliário na medida em que contribuem para a desaceleração da atividade econômica, consumo e investimento. Além disso, a evolução relativa dos índices de inflação, especialmente o INCC, que, em geral, indexa os custos de construção, pode afetar a rentabilidade da atividade de incorporação imobiliária, especialmente se houver descasamento entre a variação do INCC e a variação dos preços de insumos. Além do INCC, outras taxas que afetam o resultado operacional são o IPCA e o CDI.

No ano de 2022, a inflação do custo de construção medido pela variação do INCC foi significativa, atingindo 9,3% em 12 (doze) meses. Conforme indicado acima, a margem bruta apresentada pela Companhia em 2022, expurgados os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo, apresentou uma queda de 4p.p. em relação à margem bruta apresentada em 2021, de 29,0% para 24,5%.

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

2.3. Comentários dos Diretores sobre:

a) **mudanças nas práticas contábeis que tenham resultado em efeitos significativos sobre as informações previstas nos campos 2.1 e 2.2**

Mudanças significativas nas práticas contábeis

Não houve mudança significativa nas práticas contábeis da Companhia. Adicionalmente, não existem outras normas aprovadas pelo CFC (Conselho Federal de Contabilidade) e IFRS que entraram em vigor em 2022 e que impactam significativamente a Companhia e suas controladas e coligadas.

Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e com adoção obrigatória a partir de 1 de janeiro de 2022 ou de 1 de janeiro de 2023

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

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante. As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1 de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente. A Companhia não identificou impactos relevantes em suas demonstrações financeiras.

Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata ao CPC 23), no qual introduz a definição de “estimativas contábeis”. As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis. As alterações serão vigentes para períodos iniciados em 1 de janeiro de 2023 ou depois, e serão aplicáveis para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem no início desse período ou depois. Adoção antecipada é permitida se divulgada. A Companhia não identificou impactos relevantes em suas demonstrações financeiras.

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

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 1 (norma correlata ao CPC 26 (R1)) e IFRS

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

Practice Statement 2 Making Materiality Judgements, no qual fornece guias e exemplos com o intuito de auxiliar entidades na aplicação do julgamento de materialidade para a divulgação de políticas contábeis, incluindo guias sobre como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis. As alterações ao IAS 1 são aplicáveis para períodos iniciados em 1º de janeiro de 2023 ou depois, sendo permitida a adoção antecipada.

Alterações ao IAS 12: Tributos sobre o Lucro

Em maio de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 12, as quais requerem que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações que, no reconhecimento inicial, dão origem a montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis. Isso normalmente se aplica a transações de arrendamentos (ativos de direito de uso e passivos de arrendamento) e obrigações de descomissionamento e restauração, por exemplo, e exigirá o reconhecimento de ativos e passivos fiscais diferidos adicionais. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023. A Companhia não identificou impactos relevantes em suas demonstrações financeiras.

Aprimoramentos anuais – ciclo 2018-2022

Em maio de 2020, o IASB emitiu as seguintes alterações como parte do processo de melhoria anual, aplicáveis a partir de 1 de janeiro de 2022:

- (i) IFRS 1: Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros – simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais.
- (ii) IFRS 3: Combinação de Negócios – alteração da instrução.
- (iii) IFRS 9: Instrumentos Financeiros – esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para a baixa de passivos financeiros.
- (iv) IFRS 16: Arrendamentos – alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.
- (v) IAS 16: Ativo Imobilizado – proibição da dedução do custo dos valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o imobilizado estiver sendo preparado para o seu uso pretendido.

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

- (vi) IAS 37: Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes – esclarece que, para determinar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato deve levar em consideração custos que se relacionam diretamente ao seu cumprimento.
- (vii) IAS 41: Ativos Biológicos – remoção da exigência de excluir os fluxos de caixa da tributação ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 41 com as de outras normas IFRS.

b) opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

O parecer dos auditores independentes relativo às demonstrações financeiras consolidadas, preparadas de acordo com as normas internacionais de contabilidade (IFRS) contém parágrafo de ênfase em virtude de interpretação da Comissão de Valores Mobiliárias (“CVM”) acerca do critério a ser utilizado para o reconhecimento da receita dos contratos de venda de incorporação imobiliária, a qual é aplicável a todo o setor, nos seguintes termos:

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

Como mencionado no parágrafo de ênfase do relatório dos auditores independentes, referida forma de contabilização segue as orientações da CVM, inexistindo qualquer ressalva em relação à adequada apresentação das demonstrações financeiras consolidadas da Companhia.

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

2.4. Comentários dos Diretores sobre efeitos relevantes que os eventos abaixo tenham causado ou se espera que venham a causar nas demonstrações financeiras e nos resultados da Companhia:

a) introdução ou alienação de segmento operacional

Não houve introdução ou alienação de segmento operacional.

b) constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Joint-venture com sócios da RFM: Como informado ao mercado em 18 de julho de 2022, a Companhia firmou um Acordo de Investimento ("Acordo") por meio do qual a Companhia se comprometeu a constituir uma sociedade ("NewCo") com os sócios da RFM Incorporadora Ltda. ("Sócios RFM" e "RFM", respectivamente). Por este Acordo, a NewCo deve ser detida pela Companhia e por um veículo de investimento dos Sócios RFM na proporção de 50% (cinquenta por cento) para cada. A NewCo foi constituída em 5 de outubro de 2022.

Projeto Joaquim Brooklin: Em novembro de 2022, a Companhia celebrou um contrato de venda de parte de 50% de sua participação na sociedade incorporadora do Condomínio Joaquim na região do Brooklin na cidade de São Paulo. Tal transação está sujeita a uma série de condições precedentes.

c) eventos ou operações não usuais

Empreendimento Real Parque: A Companhia celebrou, em 30 de dezembro de 2022, com a JHSF Participações S.A. ("JHSF") um termo para compra de títulos do São Paulo Surf Club, um clube exclusivo para membros que contempla piscina para a prática de surf, restaurante, spa e quadras esportivas, a ser construído pela JHSF em terreno por ela detido. Esta aquisição, que envolve um montante de aproximadamente R\$70 milhões, é estratégica para a Companhia, uma vez que se pretende desenvolver, de forma faseada, um empreendimento residencial de alto padrão em terreno de propriedade da Companhia, adjacente ao São Paulo Surf Club.

2.5 Medições não contábeis

2.5. Tendo em vista a divulgação pela Companhia, no decorrer do último exercício social, ou nesta ocasião, de medições não contábeis, como Lajida (lucro antes de juros, impostos, depreciação e amortização) ou Lajir (lucro antes de juros e imposto de renda):

a) informação sobre o valor das medições não contábeis

EBITDA

Consolidado	31/12/2022	31/12/2021
EBITDA (em R\$ mil)	180.250	299.818
Margem EBITDA	7,78%	13,17%

b) realização das conciliações entre os valores divulgados e os valores das demonstrações financeiras auditadas

Segue abaixo o cálculo do EBITDA para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

Consolidado	31/12/2022	31/12/2021
Lucro antes do IRPJ e CSLL (em R\$ mil) ⁽¹⁾	253.047	329.848
(+/-) Receitas (Despesas) Financeiras Líquidas (em R\$ mil) ⁽¹⁾	(127.486)	(64.698)
(+) Despesas Financeiras apropriadas ao Custo dos Produtos Vendidos (em R\$ mil) ⁽²⁾	45.568	26.838
(+) Depreciação e Amortização (em R\$ mil) ⁽³⁾	9.121	7.829
EBITDA (em R\$ mil)	180.250	299.818
(÷) Receita Líquida (em R\$ mil) ⁽¹⁾	2.317.936	2.275.744
Margem EBITDA	7,8%	13,2%

⁽¹⁾ Lucro antes do IRPJ e CSLL, Receitas (Despesas) Financeiras Líquidas e Receita Líquida estão apresentados de acordo com a Demonstração do Resultado na DFP de 31 de dezembro de 2022 e 2021.

⁽²⁾ Despesas Financeiras apropriadas ao custo dos produtos vendidos estão apresentadas na DFP de 31 de dezembro de 2022 e 2021.

2.5 Medições não contábeis

⁽³⁾ O valor de depreciação e amortização apresentado está de acordo com a Demonstração de Fluxo de Caixa de 31 de dezembro de 2022 e 2021.

c) explicação sobre o motivo pelo qual a Companhia entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da sua condição financeira e do resultado de suas operações

O EBITDA é o resultado líquido antes do Imposto sobre a Renda de Pessoa Jurídica ("IRPJ") e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL"), acrescido de depreciação, amortização e despesas financeiras líquidas. O EBITDA não é uma medida de acordo com os Princípios Contábeis Brasileiros, US GAAP ou IFRS e não representa o fluxo de caixa para os períodos apresentados, bem como não deve ser considerado como substituto para o prejuízo ou lucro líquido como indicador do nosso desempenho operacional ou como substituto para o fluxo de caixa como indicador de liquidez.

O EBITDA apresenta limitações que podem prejudicar a sua utilização como medida de lucratividade, em razão de não considerarem determinados custos decorrentes dos nossos negócios, que poderiam afetar de maneira significativa os nossos lucros, tais como despesas financeiras, tributos, depreciação, despesas de capital e outros encargos relacionados. Nos negócios da Companhia, o EBITDA é utilizado como medida do nosso desempenho operacional.

As despesas com juros referentes aos financiamentos de crédito imobiliário são contabilizadas como custo de obra, porém são ignoradas para efeito de aferição do percentual de andamento do empreendimento. A parcela desses juros lançados na conta de custos é, portanto, utilizada para o cálculo do EBITDA.

A Administração da Companhia entende que tal medição é mais apropriada para a correta compreensão da condição financeira e resultado da Companhia, por possibilitar a análise do seu resultado operacional, sem os efeitos oriundos de sua estrutura de capital, impactos tributários e demais resultados não operacionais. Esta medição permite ainda uma melhor comparação com os resultados de outras companhias do mesmo setor por nivelar os resultados decorrentes das estratégias financeiras e fiscais de cada companhia.

2.6 Eventos subsequentes as DFs

2.6. Identificação e comentário sobre qualquer evento subsequente às últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social que as altere substancialmente:

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

2.7 Destinação de resultados

2.7. Comentário dos Diretores sobre a destinação dos resultados sociais, indicando:

a) regras sobre retenção de lucros

O artigo 33 do Estatuto Social da Companhia prevê que o resultado do exercício, após os ajustes e deduções previstos em lei, incluindo a dedução de prejuízos acumulados, se houvesse, bem como a provisão para o imposto sobre a renda e contribuição social sobre o lucro, poderá ter a seguinte destinação:

(i) 5% serão aplicados, antes de qualquer destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% do capital social;

(ii) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração poderá ser destinada à formação de Reservas para Contingências, na forma prevista no Artigo 195 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada ("Lei nº 6.404/76");

(iii) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do Artigo 196 da Lei nº 6.404/76;

(iv) a parcela correspondente a, no mínimo, 25% do lucro líquido, calculado sobre o saldo obtido com as deduções e acréscimos previstos no Artigo 202, incisos II e III, da Lei nº 6.404/76, será distribuída aos acionistas como dividendo obrigatório; e

(v) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de Reserva de Lucros a Realizar, observado o disposto no Artigo 197 da Lei nº 6.404/76.

b) regras sobre distribuição de dividendos

De acordo com o estatuto social da Companhia, no mínimo 25% do lucro líquido ajustado deve ser destinado ao pagamento de dividendos aos acionistas.

c) periodicidade das distribuições de dividendos

2.7 Destinação de resultados

A distribuição de dividendos segue a regra da Lei nº 6.404/76, ou seja, de distribuição anual, podendo também a Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, levantar balanço semestral e declarar dividendos à conta de lucro apurado nesses balanços. Ainda, o Conselho de Administração poderá declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

a) eventuais restrições à distribuição de dividendos impostas por legislação ou regulamentação especial aplicável à Companhia, assim como contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais

O estatuto social da Companhia prevê que 5% do lucro líquido seja, anualmente, destinado à formação de reserva legal, a qual não poderá ultrapassar 20% do capital social integralizado ou o limite previsto no § 1º do artigo 193 da Lei nº 6.404/76

Não existem restrições impostas por contratos, decisões judiciais, administrativas ou arbitrais.

b) se a Companhia possui uma política de destinação de resultados formalmente aprovada, informação sobre órgão responsável pela aprovação, data da aprovação e, caso a Companhia divulgue a política, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado

A Companhia não possui política de destinação de resultados formalmente aprovada, sendo que a distribuição proposta pela Administração segue o previsto no Estatuto Social da Companhia, o qual está em conformidade com a Lei das S.A..

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

2.8. Itens relevantes não evidenciados nas demonstrações financeiras da Companhia, indicando:

a) descrição dos ativos e passivos detidos pela Companhia, direta ou indiretamente, que não aparecem no balanço patrimonial (*off-balance sheet items*), tais como:

- i. carteiras de recebíveis baixadas sobre as quais a entidade não tenha retido nem transferido substancialmente os riscos e benefícios da propriedade do ativo transferido, indicando respectivos passivos**
- ii. contratos de futura compra e venda de produtos ou serviços**
- iii. contratos de construção não terminada**
- iv. contratos de recebimentos futuros de financiamentos**

I - Ativos:

A Companhia possui o registro de diversas marcas próprias, as quais não estão evidenciadas nas demonstrações financeiras da Companhia.

II - Compromissos:

1. 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. Conforme mencionado com maiores detalhes em Nota específica das demonstrações financeiras, o custo total a incorrer das unidades vendidas e em estoque em 31 de dezembro de 2022 totaliza R\$2.416.258 mil (*versus* R\$2.261.050 mil em 31 de dezembro de 2021).

2. 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 pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas.

Referidos compromissos totalizam em 31 de dezembro de 2022 o montante de R\$1.479.432 mil (*versus* R\$1.286.365 mil em 31 de dezembro de 2021), dos quais R\$632.359 mil (*versus*

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

R\$788.327 mil em 31 de dezembro de 2021) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$847.074 mil (*versus* R\$498.058 mil em 31 de dezembro de 2021) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

b) outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

Não há outros itens relevantes não evidenciados nas Demonstrações Financeiras consolidadas.

2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

2.9. Comentários dos Diretores sobre cada um dos itens não evidenciados nas demonstrações financeiras indicados no item 2.8:

- a) como tais itens alteram ou poderão vir a alterar as receitas, as despesas, o resultado operacional, as despesas financeiras ou outros itens das demonstrações financeiras da Companhia

I - Ativos:

A Administração da Companhia considera que não há e não deverá haver alteração no seu resultado operacional proveniente de itens não evidenciados como ativos nas demonstrações financeiras e indicados no item 2.8 acima. Eventual impacto poderia ocorrer em transações muito específicas, incluindo, sem a isso se limitar, a alienação de marcas próprias. Contudo, a Administração da Companhia considera essa possibilidade remota.

II - Compromissos:

Conforme detalhado em Nota específica das demonstrações financeiras dos exercícios findos nos respectivos anos abaixo, as principais informações relacionadas aos empreendimentos imobiliários em construção, decorrentes das unidades vendidas, podem ser assim demonstradas:

Em milhares de R\$	Consolidado	
	2022	2021
Receita de vendas a apropriar	1.785.233	1.537.393
Permuta por terrenos a apropriar	283.269	321.872
Receita bruta de vendas a apropriar	2.068.502	1.859.265
Impostos	(37.133)	(31.977)
Receita de vendas a apropriar	2.031.369	1.827.288
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(1.454.690)	(1.232.393)
Projetos descontinuados RJ	5.931	5.584
Resultado a apropriar	582.610	660.479

- b) natureza e o propósito da operação

2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

Os compromissos assumidos decorrem do curso normal das atividades da Companhia e de suas controladas.

c) natureza e montante das obrigações assumidas e dos direitos gerados em favor da Companhia em decorrência da operação

Os compromissos assumidos decorrem do curso normal das atividades da Companhia e de suas controladas. Os montantes estão evidenciados no item 2.8 acima.

2.10 Planos de negócios

2.10. Comentário dos Diretores sobre principais elementos do plano de negócios da Companhia:

a) investimentos, incluindo:

(i) descrição quantitativa e qualitativa dos investimentos em andamento e dos investimentos previstos

Não existe previsão de investimentos significativos, com exceção aos investimentos em terrenos previstos no orçamento de capital, que consta como **Anexo B.1** da Proposta da Administração para AGO, e àqueles correspondentes ao curso normal dos negócios no setor de incorporação imobiliária.

(ii) fontes de financiamento dos investimentos

Os investimentos em terrenos previstos no orçamento de capital, que consta como **Anexo B.1** da Proposta da Administração para AGO, serão financiados pelos lucros retidos propostos e os demais investimentos decorrentes do curso normal dos negócios no setor de incorporação imobiliária serão financiados conforme explicado no item 2.1.d. acima.

(iii) desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Não houve desinvestimentos relevantes em 2022.

b) aquisições já divulgadas de plantas, equipamentos, patentes ou outros ativos que devam influenciar materialmente a capacidade produtiva da Companhia

Não há.

c) novos produtos e serviços, indicando:

(i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

Não há.

(ii) montantes totais gastos pela Companhia em pesquisas para desenvolvimento de novos produtos ou serviços

2.10 Planos de negócios

Não há.

(iii) projetos em desenvolvimento já divulgados

Não há.

(iv) montantes totais gastos pela Companhia no desenvolvimento de novos produtos ou serviços

Não há.

d) oportunidades inseridas no plano de negócios da Companhia relacionadas a questões ambientais, sociais e de governança corporativa (ASG)

A Companhia tem como compromisso seguir princípios sustentáveis de negócio, mantendo a eficiência operacional e monitorando e reduzindo eventuais impactos negativos das suas atividades em todos os elos da cadeia. A Companhia é reconhecidamente pioneira no setor de construção civil do país em práticas ASG.

Em todas as operações, a Companhia segue os preceitos de sustentabilidade nas diversas etapas do negócio, incluindo: a redução dos resíduos nas construções, o aumento da eficiência de seus produtos, a conscientização de seus clientes, comunidades vizinhas aos seus empreendimentos e sociedade em geral, além de envolver os colaboradores de maneira positiva.

Não obstante, a Companhia: (i) criou um comitê executivo, o Comitê ESG, multidisciplinar que conta com gerentes de diferentes áreas para engajar e fomentar o tema ASG internamente; (ii) a partir de 2021, voltou a divulgar o seu Relatório Anual e de Sustentabilidade, elaborado em conformidade com a metodologia da *Global Reporting Initiative* (GRI) em que apresenta o seu desempenho financeiro, socioambiental e de governança corporativa e dá prosseguimento ao seu último relatório, publicado em 2017; e (iii) pela primeira vez em 2022, em alinhamento aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) propostos pela Organização das Nações Unidas (ONU), reportou seus dados de mudanças climáticas à organização internacional *Carbon Disclosure Program* (CDP), considerada a principal iniciativa do setor financeiro em relação a mitigação das mudanças climáticas.

2.10 Planos de negócios

Abaixo, algumas iniciativas de destaque nas frentes Ambiental, Social e de Governança:

Ambiental

- ✓ Licença Ambiental: obtenção de Licença Ambiental para todos os projetos de incorporação imobiliária desenvolvidos pela Companhia é condição *sine qua non*.
- ✓ Certificação EDGE: selo *Excellence in Design for Greater Efficiencies* (EDGE), criado pela *International Finance Corporation* (IFC) ligada ao Banco Mundial, obtido no ano de 2022 para o empreendimento Arbo Alto de Pinheiros localizado na zona oeste da capital paulista. O selo EDGE somente foi atingido após a comprovação da ecoeficiência do empreendimento, que apresentou 21% de economia no consumo de água, 27% de economia no consumo de energia e 61% de economia no consumo de materiais.
- ✓ Carbono Neutro: em processo iniciado em 2008, a Companhia foi a primeira de seu setor a realizar o inventário de emissão de Gases de Efeito Estufa em suas operações/produção, seguindo metodologias específicas a fim de garantir transparência e credibilidade (GHG Protocol, ISO 14.064 e o Guia Metodológico do Sinduscon). Todas as obras entregues em 2021 e 2022 tiveram suas emissões de carbono neutralizadas.
- ✓ Gestão de Resíduos e Materiais: atualmente, 97,78% dos resíduos gerados pelas obras da Companhia foram desviados de aterros sanitários e destinados a áreas de transbordo e triagem de usinas de reciclagem. Além disso, a Companhia adota medidas como a de logística reversa, em que fornecedores retiram embalagens dos materiais entregues, e o programa de transferência de solo entre obras, que permite o reaproveitamento interno da terra em processos de reaterro e paisagismo.
- ✓ Gestão do Consumo de Energia Elétrica: a gestão do consumo de energia elétrica nas obras, com metas associadas à redução deste consumo e utilização de iluminação com maior eficiência energética nos seus canteiros de obras e produtos, permitiu que a Companhia reduzisse o consumo de energia dos canteiros em 21% desde 2014.
- ✓ Gestão do Consumo de Água: a gestão do consumo de água nas obras, com metas associadas à redução deste consumo e implantação de medidas para controle de consumo e não geração de afluentes, permitiu a redução do consumo de água nos canteiros da Companhia na ordem de

2.10 Planos de negócios

15% desde 2014.

- ✓ Produtos Sustentáveis: a Companhia tem instituída uma área interna de novas tecnologias responsável pela prospecção de materiais de baixo impacto ambiental e maior eficiência, e pela análise de viabilidade da aplicação de materiais sustentáveis e recicláveis em seus produtos. A Companhia também implantou em 2019 o seu programa “Problema Zero”, com o objetivo de reduzir problemas de patologia e chamados de assistência técnica e garantir a constante evolução na construção de empreendimentos com alta durabilidade.

Social

- ✓ Programa Ação Vizinho: ciente dos impactos durante a fase de construção dos seus empreendimentos, a Companhia implantou o seu programa “Ação Vizinho”, para comunicar as comunidades no entorno das obras sobre as fases mais impactantes, e também conscientizá-las acerca da importância da segregação de resíduos recicláveis, por meio de baias de coleta seletiva que estão instaladas em todos os empreendimentos em construção.
- ✓ Prêmio Reclame Aqui: a Companhia conquistou, pela primeira vez em 2022, o certificado RA 1000, concedido pela Reclame Aqui. O selo representa a certificação de reputação máxima da plataforma, criada para destacar as empresas que possuem excelentes índices de atendimento ao consumidor, elevando o grau de confiança em sua marca.
- ✓ Programa de Voluntariado Somar Even: em 2022, a Companhia retomou o seu programa de voluntariado que estava suspenso desde o ano de 2020, em função da necessidade de isolamento social imposto pela pandemia de COVID-19. O foco do “Programa Somar” é na educação (realização de atividades de fortalecimento à educação formal ou integral como reforço escolar, inclusão digital, educação ambiental, ingresso ao mercado de trabalho, dentre outras), sustentabilidade (atividades de conscientização das comunidades para temas como gestão de resíduos, emissões de carbono) e campanhas solidárias/ações humanitárias (realização de mobilizações internas para o apoio a situações recorrentes ou emergenciais para amenizar impactos negativos de fatores socioambientais nas populações mais vulneráveis). Com o apoio de uma consultoria especializada na estruturação das ações deste programa de voluntariado, 4 ações foram materializadas ao longo de 2022, envolvendo 84 voluntários, 486 horas de dedicação, 387 itens arrecadados e doados e 759 estudantes beneficiados.

2.10 Planos de negócios

- ✓ Programa Educar Even: o “Programa Educar” busca reduzir a exclusão digital, especialmente em seus canteiros de obra. Para isso, a Companhia oferece condições aos seus colaboradores para usufruir e explorar corretamente ferramentas e recursos digitais por meio de aulas de informática básica. Estas aulas são ministradas pelos próprios colaboradores do escritório administrativo da Companhia, de forma voluntária, e contam com orientações sobre como entrar em aplicativos, noções de matemática financeira, como fazer um PIX, como ter acesso ao FGTS, carteira de trabalho e imposto de renda, dentre outras. Em 2022, foram capacitados colaboradores de dois empreendimentos em obras da Companhia.

Governança

- ✓ Novo Mercado da B3: desde 2007, a Companhia possui suas ações negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, tendo aderido ao segmento de listagem do Novo Mercado, o qual requer de seus participantes um padrão de governança corporativa diferenciado e adoção de melhores práticas de governança corporativa.
- ✓ Conselho de Administração e Comitês de Assessoramento: a estrutura organizacional da Companhia segue os melhores padrões de governança, incluindo um Conselho de Administração responsável por, dentre outras atribuições, estabelecer as políticas gerais da Companhia, eleger e supervisionar a administração e aprovar operações estratégicas. O Conselho de Administração conta com comitês de assessoramento, quais sejam: o Comitê Financeiro (zela pela saúde e perenidade financeira da Companhia, acompanhando o seu planejamento financeiro, com foco na geração de valor econômico e na otimização da sua estrutura de capital e do seu fluxo de caixa); o Comitê de Auditoria (supervisiona as atividades dos auditores independentes e das áreas de controles internos e a elaboração das demonstrações financeiras da Companhia); o Comitê de Pessoas (organiza e acompanha a estratégia da área de Recursos Humanos); e o Comitê de Transação com Partes Relacionadas (analisa as propostas de transações com partes relacionadas, conferindo se determinada transação possui as condições de mercado necessárias e ausência de conflitos de interesse para que o Conselho de Administração delibere acerca da realização de tal operação).
- ✓ Empresa Amiga da Justiça: em 2022, a Companhia conquistou o certificado “Empresa Amiga da Justiça”, criado pelo Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), tornando-se a primeira incorporadora imobiliária do Estado de São Paulo a obter tal certificado. A adesão ao programa por parte da Companhia foi voluntária e o programa tem por objetivo reduzir o volume de

2.10 Planos de negócios

processos judiciais e aumentar o número de acordos amigáveis.

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

2.11. Comentários dos Diretores sobre outros fatores que influenciaram de maneira relevante o desempenho operacional e que não tenham sido identificados ou comentados nos demais itens desta seção:

Não há. Todas as informações relevantes e pertinentes a este tópico foram divulgadas nos itens acima.

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

5.1. Em relação aos riscos indicados no item 4.1 e 4.3, informar:

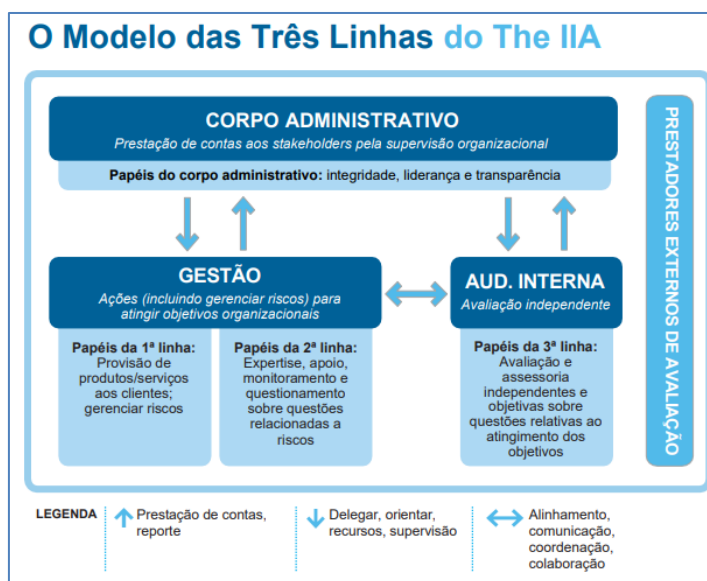
- (a) se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política;

A Companhia possui uma política de gerenciamento de riscos (“Política de Gestão de Riscos”) que abrange todos os processos, áreas de negócios e colaboradores da Companhia, inclusive Conselho de Administração e Comitê de Auditoria. Na política contém diretrizes em relação ao processo de gerenciamento de riscos, à tipologia dos riscos a que a Companhia está exposta, ao processo de comunicação, priorização, tratamento, consulta, monitoramento e análise relativo à gestão dos riscos.

A Política de Gestão de Riscos foi elaborada de acordo com as diretrizes da Companhia e tem como fundamento as melhores práticas de mercado, o Regulamento do Novo Mercado e as normas emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

A última versão da política foi aprovada pelo Conselho de Administração em Julho de 2021 e é aplicável para todos os órgãos da administração e departamentos da Companhia. A referida política encontra-se disponível no site de Relações com Investidores da Companhia (<https://ri.even.com.br/>), na seção “Estatuto e Políticas”.

A estrutura do gerenciamento de riscos baseia-se no COSO ERM, na ISO 31.000/2018 e no Modelo das Três Linhas, sendo:



1ª linha: Os gestores são responsáveis por gerenciar os riscos de suas áreas, garantir conformidade legal, aplicar recursos para atingir os objetivos da organização e reportar seus resultados ao órgão de governança.

2ª linha: Tem como objetivo apoiar a primeira linha de defesa, para que cumpram com suas responsabilidades, realizando o monitoramento dos riscos, fornecendo conhecimento e ferramentas adequadas para este processo.

3ª linha: Tem como objetivo avaliar de forma objetiva e independente a gestão dos riscos, controles e governança da organização, além de prestação de contas primária perante o órgão de governança.

- (b) os objetivos e estratégias da política de gerenciamento de riscos, quando houver, incluindo: (i) os riscos para os quais se busca proteção, (ii) os instrumentos utilizados para proteção e (iii) a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos;

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

A Política de Gestão de Riscos, aprovada em 2021, tem por objetivo estabelecer as diretrizes e responsabilidades da gestão de riscos na empresa, especialmente no tocante à identificação e análise dos riscos que possam afetar a Companhia e a condução de seu negócio, bem como estabelecer controles e procedimentos para monitoramento, de forma a prevenir sua ocorrência ou minimizar seu impacto.

(i) os riscos para os quais se busca proteção

A Companhia está comprometida com a dinâmica de gerenciamento dos riscos estratégicos e operacionais que são referenciados na Matriz de Riscos. Os riscos estratégicos são aqueles relacionados diretamente à implementação da estratégia de crescimento da Companhia. Os riscos operacionais são aqueles relacionados a todo o processo de desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

(ii) os instrumentos utilizados para proteção

A Companhia utiliza como instrumentos para a proteção o programa de controles internos do COSO e Análise Geral de Riscos Anual da ISO 31.000/2018.

A definição dos critérios para gestão de riscos analisa o contexto interno, que envolve a estrutura organizacional, processos, responsabilidades, sistemas de informação internos e relações com as partes interessadas internas, assim como o contexto externo, envolvendo a análise do ambiente cultural, legal, social, político, financeiro, tecnológico e econômico.

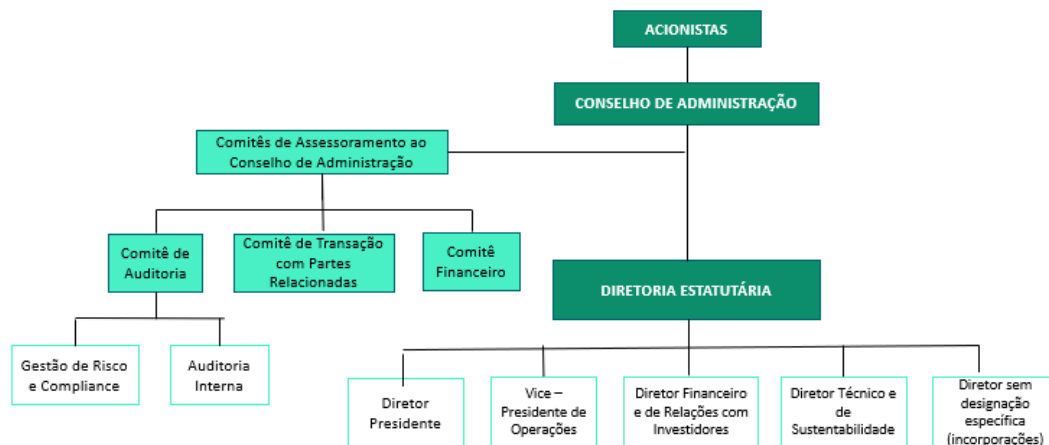
A avaliação de riscos é um processo que serve como base e auxilia na tomada de decisões, identificando riscos prioritários, que necessitam de tratamento e gestão. Os riscos são avaliados e classificados de acordo com o impacto, sendo eles: baixo, moderado, significativo e crítico e com a probabilidade de ocorrência, sendo: remoto, possível, provável e quase certo.

A Companhia realiza as seguintes etapas para fins de gerenciamento de riscos:

- a) Estabelecimento do contexto: Refere-se ao estudo e entendimento do (i) ambiente interno, baseado em seu Planejamento Estratégico e seus objetivos, e do (ii) ambiente externo, associado ao ambiente macroeconômico, político, social, natural e/ou setorial;
- b) Identificação de riscos: Mapeamento abrangente dos riscos com base na percepção da Diretoria e dos executivos envolvidos com a administração do risco, considerando os objetivos de negócio e o impacto do risco;
- c) Análise de riscos: Os riscos devem ser categorizados conforme as naturezas possíveis, sendo: Estratégico, Conformidade, Financeiro, Operacional e Cyber. A área de Gestão de Riscos e Compliance, em conjunto com a Diretoria Executiva Financeira e Presidência, devem analisá-los sob a ótica de impacto e probabilidade de ocorrência.
- d) Avaliação de riscos: A avaliação de riscos é um processo que serve como base e auxilia na tomada de decisão, identificando riscos prioritários, que necessitam de tratamento e gestão.
- e) Tratamento de riscos: etapa de tratamento consiste em determinar as ações necessárias para mitigar os riscos identificados em acordo com a estratégia e apetite de risco da Companhia;
- f) Comunicação e consulta: realizado de forma contínua e interativa, envolvendo todas as partes interessadas com o objetivo de compartilhar, fornecer e obter informações; e
- g) Monitoramento: acompanhar de forma eficiente as ações implementadas e alterações nos riscos.

(iii) a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado



Conselho de Administração

- Apoiar e multiplicar a disseminação da cultura de Gestão de Riscos;
- Avaliar a análise realizada das diretrizes estratégicas, sob a ótica de Gestão de Riscos;
- Avaliar e aprovar exceções às diretrizes estabelecidas pelo Comitê de Auditoria;
- Deliberar sobre a Política de Gestão de Riscos e suas eventuais revisões;
- Deliberar sobre os limites de exposição a riscos (apetite e tolerância);
- Deliberar quais os riscos a serem priorizados pela Companhia com base na recomendação do Comitê de Auditoria;
- Acompanhar os resultados do gerenciamento de riscos estratégicos.

Comitê de Auditoria

- Apoiar e multiplicar a disseminação da cultura de Gestão de Riscos;
- Deliberar sobre os padrões para o processo de gerenciamento de riscos, tais como: metodologia, processos, sistemas, política, mecanismos de reporte;
- Reportar ao Conselho de Administração as exceções às diretrizes de Gestão de Riscos;
- Validar o planejamento da Gerência de Riscos e Compliance, solicitar ajustes se necessário e acompanhar a execução do trabalho;
- Discutir e revisar a Política de Gestão de Riscos, solicitar ajustes se necessário e recomendá-la ao Conselho de Administração;
- Discutir e revisar a definição dos limites de exposição a riscos (apetite e tolerância) aceitável pela Companhia, solicitar ajustes se necessário e recomendá-los ao Conselho de Administração;
- Discutir a proposta dos riscos estratégicos a serem priorizados pela Companhia, solicitar ajustes se necessário e efetuar recomendação ao Conselho de Administração;
- Recomendar ao Conselho de Administração a resposta aos riscos priorizados, considerando: Evitar, Reduzir, Compartilhar e Aceitar;
- Acompanhar os reportes periódicos sobre os riscos priorizados e outros eventuais temas relevantes e reportá-los ao Conselho de Administração;

Diretor Administrativo e Financeiro

- Promover a integração da Gestão de Riscos com os ciclos de revisão do planejamento estratégico;
- Apoiar e multiplicar a disseminação da cultura de Gestão de Riscos;
- Garantir que o processo de gerenciamento de riscos esteja alinhado às práticas da Companhia/ do tema/ do mercado e submeter para revisão e deliberação do Comitê de Auditoria e Conselho de Administração, respectivamente;
- Revisar a Política de Gestão de Riscos, solicitar ajustes se necessário e submeter para revisão e deliberação do Comitê de Auditoria;
- Revisar a definição do limite de exposição a riscos (apetite e tolerância) avaliando o que é aceitável pela Companhia, solicitar ajustes se necessário e submeter para revisão e

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

deliberação do Comitê de Auditoria;

- Tomar conhecimento, discutir, validar, e avaliar o portfólio de riscos estratégicos e posteriormente os riscos operacionais.
- Avaliar os planos de ação sugeridos pelos donos dos riscos;

Donos dos Riscos (Áreas de Negócio)

- Apoiar e multiplicar a disseminação da cultura de Gestão de Riscos;
- Atuar como primeira linha de defesa;
- Seguir as diretrizes da Companhia para o processo de Gestão de Riscos;
- Atualizar anualmente junto a Gestão de Riscos as fichas de riscos e atualizações no planejamento estratégico ou eventos relevantes ocorrerem;
- Tratar os riscos sob responsabilidade deles, sugerindo resposta aos riscos e garantindo a implementação de ações necessárias para a mitigação dos riscos críticos, juntamente com o envolvimento de outras áreas;
- Efetuar reportes à área de Riscos e Compliance sobre o acompanhamento do risco de sua responsabilidade;
- Efetuar reportes periódicos à Gerência de Riscos e Compliance sobre o desenvolvimento dos planos de ação para a mitigação dos riscos;
- Garantir a guarda de toda documentação suporte referente à conclusão dos planos de ação.

(c) a adequação da estrutura operacional e de controles internos para verificação da efetividade da política adotada.

Tendo a implementação recente da Matriz de Riscos, o mapeamento dos controles internos está em desenvolvimento para garantir o adequado acompanhamento e evolução dos riscos. Ressalta-se que a Companhia já concluiu os mapeamentos dos riscos estratégicos e operacionais. Com isto, a Companhia está em fase de implementação e desenvolvimento dos Controles Internos, para que se tenha:

- Eficiência e efetividade operacional;
- Confiança nos registros de dados e informações;
- Conformidade; e
- Abordagem baseada em risco.

A Companhia envia esforços constantes para aprimorar os processos e controles, sempre visando segurança e mitigação de riscos. Os procedimentos de controles internos em fase de implementação estão sendo realizados de forma que se adeque a necessidade do negócio e conformidade da Companhia, sendo ajustados e adaptados à medida que se julgue necessário.

5.2 Descrição dos controles internos

5.2. Em relação aos controles adotados pela Companhia para assegurar a elaboração de demonstrações financeiras confiáveis, indicar:

(a) as principais práticas de controles internos e o grau de eficiência de tais controles, indicando eventuais imperfeições e as providências adotadas para corrigi-las;

A Administração é responsável pelo estabelecimento e manutenção do seu sistema de controles internos e por monitorar sua efetividade em todos os aspectos relevantes para promover a confiabilidade dos relatórios e demonstrações financeiras para divulgação à todos seus stakeholders, pautando-se para tanto, em regras contábeis emitidas por órgãos e entidades nacionalmente reconhecidas, tais como os pronunciamentos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis ("CPC") previamente aprovados e referendados pela CVM e as normas contábeis emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade – CFC.

Desde 2006 adotamos como sistema transacional e de informações o sistema de gestão empresarial SAP, garantindo maior controle e eficiência de todas as nossas operações. A Companhia e parcela substancial das sociedades controladas utilizam-se do mesmo sistema de processamento de suas operações (SAP), bem como adotam os mesmos processos de controles e as mesmas políticas.

A Política de Gestão de Riscos aprovada em 2021 tem por objetivo estabelecer as diretrizes e responsabilidades da gestão de riscos na empresa, especialmente no tocante à identificação e análise dos riscos que possam afetar a Companhia e a condução de seu negócio, bem como estabelecer controles e procedimentos para monitoramento, de forma a prevenir sua ocorrência ou minimizar seu impacto.

Entre os anos de 2019 e 2020 a Companhia elaborou sua Matriz de Riscos e vem atuando junto ao seu quadro executivo na implementação da governança necessária para acompanhamento e evolução dos riscos, além de garantir a redução de exposição dentro de níveis de exposição que forem aprovados pelo Conselho de Administração. No processo de amadurecimento de seu gerenciamento de riscos, para o ano de 2022 foi celebrado o compromisso da Companhia junto ao Conselho de Administração e ao Comitê de Auditoria para a implementação do projeto de Mapeamento de Riscos Operacionais, que contempla riscos relacionados aos processos contábeis e relatórios financeiros, com o objetivo de redução da exposição desses riscos.

A Companhia também possui políticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública ou que afetem a sua perenidade nos negócios:

- Política de Anticorrupção, de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Combate ao Financiamento do Terrorismo (revisada em setembro de 2019) – que estabelece diretrizes e procedimentos para assegurar que todos os integrantes da Companhia e aqueles que atuam em nome dela entendam e ajam em conformidade com as legislações aplicáveis.
- Política do Canal de Ética e Apuração de Relatos (revisada em setembro de 2019) - que estabelece um canal para que qualquer pessoa possa registrar relatos relacionados a eventuais práticas que violem seu Código de Conduta, políticas internas ou fraudes. A apuração é empreendida de forma exclusiva e independente pela área de Gestão de Riscos e *Compliance*, que pode contar com o suporte de demais áreas, principalmente as áreas Jurídica, T.I e de R.H. O resultado das apurações relacionadas a fraude, suborno e corrupção é reportado ao Comitê de Auditoria que por sua vez deverá reportar ao Conselho de Administração o status das apurações, e seus desfechos, bem como as recomendações de medidas para mitigação de riscos de novas ocorrências.
- Política de Relacionamento com o Poder Público (revisada em setembro de 2019) que estabelece regras e medidas de monitoramento com agentes públicos, incluindo, mas

5.2 Descrição dos controles internos

não se limitando a diretrizes relacionadas a situações de conflitos de interesses e política de brindes, presentes e hospitalidade.

A Companhia também possui políticas de transparência de suas negociações a acionistas, investidores e demais stakeholders:

- Política de Transações com Partes Relacionadas (revisada em julho de 2020) – que visa contribuir para geração de valor da Companhia a longo prazo, assegurando aos acionistas, investidores e demais stakeholders da Companhia, que as transações com Partes Relacionadas sejam realizadas de forma transparente e a Condições de Mercado.
- Política de Negociação de Valores Mobiliários (revisada em dezembro de 2021) – que estabelece normas e procedimentos a serem observados em negociações com valores mobiliários de emissão da Companhia, garantindo transparência das negociações.

A área de Gestão de Riscos e *Compliance* mantém uma agenda periódica com o Comitê de Auditoria a fim de dar transparência das eventuais deficiências significativas encontradas em seu ambiente de controles internos e discutir os planos de remediações e status das implementações.

(b) as estruturas organizacionais envolvidas;

Para a elaboração das demonstrações financeiras as principais áreas organizacionais envolvidas são: Contabilidade, Controladoria, Diretoria Financeira e Diretoria Executiva.

Todo o processo de fechamento, conciliação e análise das informações contábeis (realizado) são realizadas e consolidadas pela Contabilidade. As análises gerenciais (realizado x previsto) e a de obras, base para determinação do percentual de receita a ser apropriada (PoC) são realizados pela estrutura organizacional relacionada com a Diretoria e os relatórios de desempenho detalhado são centralizados na Controladoria. Os relatórios de desempenho – financeiro e operacional, relatório da auditoria e materiais de divulgação são revisados e aprovados pela diretoria financeira e diretoria executiva.

Adicionalmente, as demonstrações financeiras anuais e as informações trimestrais são revisadas pelo Comitê de Auditoria antes de serem submetidas ao Conselho de Administração e posteriormente divulgadas ao mercado.

(c) se e como a eficiência dos controles internos é supervisionada pela administração do emissor, indicando o cargo das pessoas responsáveis pelo referido acompanhamento;

A área de Auditoria Interna (composta por uma coordenação e um analista) é responsável pelo monitoramento dos planos de ação para as deficiências e recomendações constantes no relatório de “Comunicação de Deficiências de Controles Internos” emitido pela auditoria independente (já discutido com a Administração), junto às áreas de negócio responsáveis pela implementação.

A área de Gestão de Riscos e *Compliance* (organograma definido no item 5.1.iii) atua, conforme demandado, junto aos gestores das áreas de negócios, para auxiliá-los na implementação dos planos, além de serem responsáveis pela implementação dos planos de sua própria estrutura.

(d) deficiências e recomendações sobre os controles internos presentes no relatório circunstanciado, preparado e encaminhado ao emissor pelo auditor independente, nos termos da regulamentação emitida pela CVM que trata do registro e do exercício da atividade de auditoria independente; e

Anualmente, os Auditores Independentes emitem o relatório de “Comunicação de Deficiências de Controles Internos” como resultado do entendimento dos controles internos que consideram relevantes para o processo de auditoria, com a finalidade de identificar e avaliar riscos de

5.2 Descrição dos controles internos

distorção relevante nas demonstrações financeiras. O propósito deste trabalho é estabelecer a natureza, a oportunidade e a extensão necessárias para a aplicação dos procedimentos de auditoria para fins de emitir opinião sobre as demonstrações financeiras e não para fins de expressar uma opinião ou conclusão sobre os nossos sistemas contábil e de controles internos.

O relatório de “Comunicação de Deficiências de Controles Internos” referente ao Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 está em fase de discussão com a Administração para emissão pela Auditoria Independente. Até a data atual, a auditoria independente apontou não identificar deficiências de controles internos significativas a serem reportadas.

Para os pontos de melhoria no sistema de controles internos, estão em etapa de discussão junto à Administração sobre os planos de ação a serem adotados para resolução.

(e) comentários dos diretores sobre as deficiências apontadas no relatório circunstanciado preparado pelo auditor independente e sobre as medidas corretivas adotadas.

O relatório de “Comunicação de Deficiências de Controles Internos” referente ao Exercício findo em 31 de dezembro de 2022 está em fase de discussão com a Administração para emissão pela Auditoria Independente. Até a data atual, a auditoria independente apontou não identificar deficiências de controles internos significativas a serem reportadas.

Para os pontos de melhoria no sistema de controles internos, estão em etapa de discussão junto à Administração sobre os planos de ação a serem adotados para resolução.

5.3 Programa de integridade

5.3. Em relação aos mecanismos e procedimentos internos de integridade adotados pelo Emissor para prevenir, detectar e sanar desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, nacional ou estrangeira, informar:

(a) se o Emissor possui regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de fraudes e ilícitos praticados contra a administração pública:

O Emissor possui Código de Conduta, revisado e aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 19 de outubro de 2023, aplicado a todas as partes interessadas. Neste documento, estão previstas todas as diretrizes que devem ser seguidas no relacionamento com o Governo e com os Órgãos Públicos, prezando pela honestidade e transparência com todas as autoridades governamentais e órgãos reguladores em âmbito municipal, estadual e nacional, respeitando as leis, normas e regulamentos vigentes.

Além do Código de Conduta, o Emissor possui uma Política Anticorrupção, de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Combate ao Financiamento do Terrorismo, e a Política de Relacionamento com o Poder Público.

Todos os contratos estabelecidos com o Emissor, são contemplados com cláusulas de cumprimento a Lei Anticorrupção, bem como todos os novos fornecedores passam pelo processo de *Due Diligence* que consiste na classificação de riscos e levantamento de documentação cadastral para avaliação jurídica, financeira e reputacional.

i. os principais mecanismos e procedimentos de integridade adotados e sua adequação ao perfil e riscos identificados pelo emissor, informando com que frequência os riscos são reavaliados e as políticas, procedimentos e as práticas são adaptadas:

Os principais mecanismos do Programa de Compliance, são: As políticas e procedimentos internos que passarão por revisões bianuais, Código de Conduta de Funcionários, Código de Conduta de Terceiros, Comunicados e Treinamentos sobre o programa, contratos elaborados com cláusulas que abrangem a Lei Anticorrupção e Lei Geral de Proteção de Dados, *Due Diligence* de Terceiros, Canal de Denúncias, Análise de Riscos atualizada e validada anualmente, Controles Internos, Auditoria Interna, Monitoramento Contínuo.

ii. as estruturas organizacionais envolvidas no monitoramento do funcionamento e da eficiência dos mecanismos e procedimentos internos de integridade, indicando suas atribuições, se sua criação foi formalmente aprovada, órgãos do emissor a que se reportam, e os mecanismos de garantia da independência de seus dirigentes, se existentes:

O Emissor divulga a estrutura organizacional conforme item destacado no item 5.1.iii, sendo a área de Gestão de Riscos e Compliance do Emissor a responsável pelo monitoramento do funcionamento e eficiência dos mecanismos, procedimentos internos de integridade, divulgação e treinamento, além de buscar aperfeiçoamento constante das medidas estabelecidas. Conforme aprovado pelo Conselho de Administração, o reporte da área de Gestão de Riscos e Compliance é realizado funcionalmente a Diretoria da área e ao Presidente do Emissor e, com reação ao Canal de Ética, o reporte é feito ao Comitê de Auditoria.

iii. se o emissor possui código de ética ou de conduta formalmente aprovado, indicando:

- **se ele se aplica a todos os diretores, conselheiros fiscais, conselheiros de administração e empregados e se abrange também terceiros, tais como fornecedores, prestadores de serviço, agentes intermediários e associados**

O Código de Conduta, aplica-se a todas as partes interessadas do Emissor, do estagiário ao presidente, temporários ou não, bem como todas as empresas controladas e coligadas do grupo econômico do Emissor, integral ou parcialmente, terceiros e prestadores de serviços, além dos membros do Conselho de Administração, dos Comitês de Assessoramento e da Diretoria Executiva.

5.3 Programa de integridade

O Código de Conduta de Terceiros do Emissor, elaborado com as mesmas diretrizes do Código de Conduta do Emissor, aplica-se a todos os terceiros com os quais o Emissor se relaciona, sendo eles, pessoas físicas ou jurídicas que atuam em nome ou em benefício do Emissor, seja fornecendo bens materiais ou serviços, direta ou indiretamente, bem como todos os parceiros comerciais na condução de seus negócios.

- **as sanções aplicáveis na hipótese de violação ao código ou a outras normas relativas ao assunto, identificando o documento onde essas sanções estão previstas**

O Código de Conduta informa expressamente que qualquer violação às diretrizes contidas nele ou as demais normas e políticas do Emissor, resultará em medidas disciplinares, tais como: advertências, suspensões, ou ainda a rescisão do contrato de trabalho e de prestação de serviços, tais medidas não excluem a aplicação das legislações civil, penal e trabalhista, quando cabíveis.

- **órgão que aprovou o código, data da aprovação e, caso o emissor divulgue o código de conduta, locais na rede mundial de computadores onde o documento pode ser consultado**

O atual Código de Conduta foi elaborado pela área de Gestão de Riscos e Compliance, aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 19 de outubro de 2023 e entrou em vigor no primeiro dia subsequente à sua divulgação. Além das divulgações nos canais internos da Companhia, está disponível no site oficial <https://www.even.com.br/compliance> e no site de Relações com Investidores (<https://ri.even.com.br/governanca-corporativa/estatuto-politicas-e-codigos/>).

(b) se a Emissor possui canal de denúncia, indicando em caso positivo:

i. se o canal de denúncias é interno ou se está a cargo de terceiros:

O canal de denúncias do Emissor é externo e é gerido pela empresa “Be Compliance” e pode ser acessado no link: <https://even.becompliance.com/canal-etica/canal-denuncias>.

ii. se o canal está aberto para o recebimento de denúncias de terceiros ou se recebe denúncias somente de empregados:

O canal de denúncias do Emissor está aberto para recebimento de denúncias de terceiros, os quais necessitem da sua utilização.

iii. Se há mecanismo de anonimato e de proteção a denunciantes de boa-fé:

No canal de denúncias do Emissor existe mecanismo de anonimato, para tanto se faz necessário que o denunciante precisa informar ao atendente ou selecionar essa opção quando feita a denúncia pelo site.

iv. órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias:

Área de Gestão de Riscos e Compliance do Emissor.

v. Informações adicionais:

O Emissor possui Canal de Ética terceirizado, desde agosto de 2014, serviço este disponibilizado 24 horas, 7 dias na semana, para utilização ao público em geral, sendo garantido o anonimato e proteção aos denunciantes que realizem um relato de boa-fé.

Os relatos realizados junto a este canal são tratados pela estrutura de Compliance.

5.3 Programa de integridade

Para casos de desvio de conduta e, se necessária a apuração com eventual medida disciplinar, esta será analisada no Comitê de Conduta. Casos que envolvam fraude no Emissor, são reportados e acompanhados pelo Comitê de Auditoria, podendo, inclusive, contar com a contratação de consultoria especializada para investigação.

Já para os casos relacionados a própria estrutura de Compliance, são direcionados de forma segregada via Canal à área de Auditoria Interna.

(c) número de casos confirmados nos últimos 3 (três) exercícios sociais de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública e medidas corretivas adotadas.

Foram recebidos via Canal de Denúncias, 3 relatos sendo 1 em cada período, envolvendo fraudes em processos internos do Emissor, todavia nenhum deles com envolvimento da administração pública. Os relatos foram apurados e as medidas disciplinares previstas no Código de Conduta foram aplicadas aos envolvidos. Internamente foram revistos os processos de gestão de acessos aos sistemas que possibilitaram as fraudes, além da redefinição de processos das áreas de negócios.

(d) caso o emissor não possua regras, políticas, procedimentos ou práticas voltadas para a prevenção, detecção e remediação de desvios, fraudes, irregularidades e atos ilícitos praticados contra a administração pública, identificar as razões pelas quais o emissor não adotou controles nesse sentido.

O Emissor possui Política de Relacionamento com o Poder Público, aprovada pelo Conselho de Administração do Emissor. Ademais, o Código de Conduta do Emissor possui capítulo específico ("Compromisso com as Leis") que trata, além de outros pontos, sobre a interação com a Administração Pública, o qual orienta e determina a forma a ser seguida em observância estrita a Lei, a Ética e o Compliance.

5.4 Alterações significativas

5.4. Informar se, em relação ao último exercício social, houve alterações significativas nos principais riscos a que a Companhia está exposta ou na política de gerenciamento de riscos adotada, comentando, ainda, eventuais expectativas de redução ou aumento na exposição da Companhia a tais riscos:

Não houve alterações significativas nos principais riscos a que a Companhia está exposta, tampouco em sua Política de Gestão de Riscos.

Para as expectativas de redução ou aumento na exposição, tendo em vista que a implementação da Matriz de Riscos na Companhia é recente, o mapeamento dos controles internos está em desenvolvimento para garantir o adequado acompanhamento e evolução dos riscos. Ressalta-se que a Companhia já concluiu os mapeamentos dos riscos estratégicos, atuando desde já na apuração dos riscos e operacionais. Com isto, a Companhia está em fase de implementação e desenvolvimento dos Controles Internos, para que se tenha:

- Eficiência e efetividade operacional;
- Confiança nos registros de dados e informações;
- Conformidade; e
- Abordagem baseada em risco.

A Companhia envia esforços constantes para aprimorar os processos e controles, sempre visando segurança e mitigação de riscos. Os procedimentos de controles internos em fase de implementação estão sendo realizados de forma que se adeque a necessidade do negócio e conformidade da Companhia, sendo ajustados e adaptados à medida que se julgue necessário.

5.5 Outras informações relevantes

5.5. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

Todas as informações pertinentes a esse tópico foram divulgadas nos itens anteriores.