

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	64
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	107
--	-----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	109
---	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	110
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	111
--	-----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 30/09/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	200.000.000
Preferenciais	0
Total	200.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.403.668
Preferenciais	0
Total	1.403.668

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	2.471.239	2.477.024
1.01	Ativo Circulante	404.731	437.305
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	652	1.693
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	652	1.693
1.01.02	Aplicações Financeiras	338.346	356.271
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	338.346	356.271
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	338.346	356.271
1.01.03	Contas a Receber	0	17.183
1.01.03.01	Clientes	0	17.183
1.01.04	Estoques	14.390	16.889
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	51.343	45.269
1.01.08.03	Outros	51.343	45.269
1.01.08.03.02	Demais Contas a Receber	36.089	45.269
1.01.08.03.03	Dividendos a receber	15.254	0
1.02	Ativo Não Circulante	2.066.508	2.039.719
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	778.056	678.936
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	5.729
1.02.01.02.02	Títulos para negociação	0	5.729
1.02.01.04	Contas a Receber	18.028	0
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	731.468	662.908
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	589.073	541.864
1.02.01.09.05	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	142.395	121.044
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	28.560	10.299
1.02.01.10.03	Demais Contas a Receber	28.560	10.299
1.02.02	Investimentos	1.285.402	1.357.405
1.02.02.01	Participações Societárias	1.285.402	1.357.405
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.285.402	1.357.405
1.02.03	Imobilizado	3.050	3.378
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	3.050	3.378

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	2.471.239	2.477.024
2.01	Passivo Circulante	154.574	164.775
2.01.02	Fornecedores	4.147	6.904
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	4.147	6.904
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	9.380	7.772
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	9.380	7.772
2.01.05	Outras Obrigações	34.008	70.463
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	12.977	13.735
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	12.977	13.735
2.01.05.02	Outros	21.031	56.728
2.01.05.02.04	Dividendo Adicionais Propostos	0	31.000
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	2.005	1.819
2.01.05.02.07	Contas a pagar por Aquisição sociedade controladas	0	125
2.01.05.02.08	Demais Contas a Pagar	19.026	23.784
2.01.06	Provisões	107.039	79.636
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.907	4.188
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	108	0
2.01.06.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	7.799	4.188
2.01.06.02	Outras Provisões	99.132	75.448
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.776	3.604
2.01.06.02.04	Provisão para Perdas em Sociedades Controladas	93.228	65.029
2.01.06.02.05	Provisão de Distrato	3.128	6.815
2.02	Passivo Não Circulante	378.697	399.425
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	369.318	375.535
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	369.318	375.535
2.02.04	Provisões	9.379	23.890
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.313	20.925
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	3.039
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	7.313	4.403
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	0	13.483
2.02.04.02	Outras Provisões	2.066	2.965
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	2.066	2.965
2.03	Patrimônio Líquido	1.937.968	1.912.824
2.03.01	Capital Social Realizado	1.657.409	1.657.409
2.03.02	Reservas de Capital	25.838	1.480
2.03.02.04	Opções Outorgadas	35.957	38.481
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-10.119	-37.001
2.03.04	Reservas de Lucros	95.898	0
2.03.04.01	Reserva Legal	121.595	0
2.03.04.11	Transação com acionista	-25.697	0
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	158.823	253.935

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	6.147	31.874	7.940	22.962
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-8.540	-29.731	-8.503	-23.997
3.03	Resultado Bruto	-2.393	2.143	-563	-1.035
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	43.628	136.818	22.197	81.286
3.04.01	Despesas com Vendas	-786	-2.398	-889	-2.589
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-31.633	-76.217	-28.461	-79.485
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-20.480	-63.245	-21.235	-59.213
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-11.153	-12.972	-7.226	-20.272
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	298	18.169	-18.213	-26.688
3.04.05.01	Provisões	-314	266	-10.085	-17.484
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	612	17.903	-8.128	-9.204
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	75.749	197.264	69.760	190.048
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	75.749	197.264	69.760	190.048
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	41.235	138.961	21.634	80.251
3.06	Resultado Financeiro	6.800	19.862	9.437	23.982
3.06.01	Receitas Financeiras	20.570	61.370	11.733	35.484
3.06.02	Despesas Financeiras	-13.770	-41.508	-2.296	-11.502
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	48.035	158.823	31.071	104.233
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	48.035	158.823	31.071	104.233
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	48.035	158.823	31.071	104.233
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,235	0,771	0,15	0,508
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,226	0,743	0,146	0,494

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	48.035	158.823	31.071	104.233
4.03	Resultado Abrangente do Período	48.035	158.823	31.071	104.233

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-112.911	-98.320
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-44.392	-99.921
6.01.01.01	Prejuízo antes do IR e CS	158.823	104.233
6.01.01.04	Equivalência Patrimonial	-197.264	-190.048
6.01.01.05	Depreciações e Amortizações	2.886	2.976
6.01.01.07	Juros Provisionados	41.002	9.601
6.01.01.10	Provisões	-17.831	-5.707
6.01.01.13	Juros Apropriados em Aplicações Financeiras	-32.008	-20.976
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-28.471	9.193
6.01.02.02	Contas a Receber	-845	2.118
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	2.499	-1.045
6.01.02.06	Demais Contas a Receber	-24.335	-3.516
6.01.02.07	Fornecedores	-2.757	1.178
6.01.02.09	Adiantamento de Clientes	186	-1.386
6.01.02.12	Demais Passivos	-7.685	11.719
6.01.02.13	Contas a Pagar por Aquisição Sociedade Controlada	0	125
6.01.02.15	Concessões de ações - ILP	4.466	0
6.01.03	Outros	-40.048	-7.592
6.01.03.02	Juros Pagos	-40.048	-7.592
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	215.399	359.045
6.02.01	Aquisições de Bens para o Ativo Imobilizado	-2.558	-4.032
6.02.02	Aumento dos Investimentos	16.406	68.590
6.02.03	Lucros Recebidos	167.240	231.618
6.02.05	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-21.351	-52.812
6.02.06	Aplicações Financeiras	55.662	115.681
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-103.529	-265.114
6.03.01	Dividendos Pagos	-49.999	0
6.03.03	Ingresso de novos Empréstimos e Financiamentos	0	60.420
6.03.04	Pagto. Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-5.563	-71.259
6.03.05	Partes Relacionadas	-47.967	-252.389
6.03.06	Caixa Restrito	0	2.160
6.03.07	Concessões de Ações - ILP	0	-4.046
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.041	-4.389
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.693	13.587
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	652	9.198

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.657.409	1.480	23.474	230.461	0	1.912.824
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.657.409	1.480	23.474	230.461	0	1.912.824
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	24.358	0	-108.037	0	-83.679
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-59.925	0	59.925	0	0
5.04.09	Concessão de ações – Stock Option	0	1.942	0	0	0	1.942
5.04.10	Cancelamento de ações restritas	0	82.341	0	-82.341	0	0
5.04.11	Transações com acionistas	0	0	0	-85.621	0	-85.621
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	108.824	0	108.824
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	158.823	0	158.823
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-49.999	0	-49.999
5.05.02.06	Dividendos intercalados	0	0	0	-49.999	0	-49.999
5.07	Saldos Finais	1.657.409	25.838	23.474	231.248	0	1.937.969

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.657.409	-17.091	18.255	162.233	0	1.820.806
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.657.409	-17.091	18.255	162.233	0	1.820.806
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	11.059	0	63	0	11.122
5.04.08	Concessão de ações - desbloqueio ILP	0	-4.046	0	0	0	-4.046
5.04.09	Concessão de ações – Stock Option	0	15.105	0	0	0	15.105
5.04.10	Ajuste de Avaliação Patrimonial	0	0	0	63	0	63
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	104.233	0	104.233
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	104.233	0	104.233
5.07	Saldos Finais	1.657.409	-6.032	18.255	266.529	0	1.936.161

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	37.976	26.557
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	37.976	26.557
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-33.993	-74.370
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-29.731	-23.997
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-4.262	-50.373
7.03	Valor Adicionado Bruto	3.983	-47.813
7.04	Retenções	-2.886	-2.976
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.886	-2.976
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.097	-50.789
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	258.634	225.532
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	197.264	190.048
7.06.02	Receitas Financeiras	61.370	35.484
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	259.731	174.743
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	259.731	174.743
7.08.01	Pessoal	52.891	54.767
7.08.01.01	Remuneração Direta	45.478	48.097
7.08.01.02	Benefícios	5.133	4.508
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.280	2.162
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.102	3.595
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	41.915	12.148
7.08.03.01	Juros	37.538	7.920
7.08.03.02	Aluguéis	408	646
7.08.03.03	Outras	3.969	3.582
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	158.823	104.233
7.08.04.02	Dividendos	49.999	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	108.824	104.233

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	7.052.266	6.698.124
1.01	Ativo Circulante	5.447.257	5.100.052
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	14.625	29.698
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	14.625	29.698
1.01.02	Aplicações Financeiras	938.359	940.353
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	938.359	940.353
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	938.359	940.353
1.01.03	Contas a Receber	1.349.790	936.301
1.01.03.01	Clientes	1.349.790	936.301
1.01.03.01.01	Contas a receber	1.349.790	936.301
1.01.04	Estoques	3.043.446	3.051.274
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	101.037	142.426
1.01.08.03	Outros	101.037	142.426
1.01.08.03.02	Demais Contas a Receber	101.037	142.426
1.02	Ativo Não Circulante	1.605.009	1.598.072
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.526.047	1.543.505
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	1.022	5.999
1.02.01.02.02	Títulos para Negociação	1.022	5.999
1.02.01.04	Contas a Receber	627.916	677.866
1.02.01.04.02	Contas a Receber	627.916	677.866
1.02.01.05	Estoques	680.798	716.092
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	680.798	716.092
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	161.721	113.722
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	149.023	106.918
1.02.01.09.05	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	12.698	6.804
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	54.590	29.826
1.02.01.10.03	Demais Contas a Receber	54.590	29.826
1.02.02	Investimentos	58.239	37.283
1.02.02.01	Participações Societárias	58.239	37.283
1.02.03	Imobilizado	20.563	17.009
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	20.563	17.009
1.02.04	Intangível	160	275
1.02.04.01	Intangíveis	160	275

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	7.052.266	6.698.124
2.01	Passivo Circulante	1.550.141	2.056.378
2.01.02	Fornecedores	150.645	111.750
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	150.645	111.750
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	135.311	132.711
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	135.311	132.711
2.01.05	Outras Obrigações	1.162.243	1.706.510
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	55.641	18.964
2.01.05.02	Outros	1.106.602	1.687.546
2.01.05.02.04	Dividendo Adicionais Propostos	24.588	37.005
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	484.236	666.905
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	465.326	829.768
2.01.05.02.07	Contas a Pagar por Aquisição Sociedade Controladas	0	125
2.01.05.02.08	Demais Contas a Pagar	132.452	153.743
2.01.06	Provisões	101.942	105.407
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	55.188	67.856
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	341	0
2.01.06.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	13.070	11.052
2.01.06.01.05	Provisão para Distratos	41.777	56.804
2.01.06.02	Outras Provisões	46.754	37.551
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	46.231	37.551
2.01.06.02.04	Provisão para perdas em sociedades controladas	523	0
2.02	Passivo Não Circulante	2.709.558	1.914.322
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	999.770	645.789
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	999.770	645.789
2.02.02	Outras Obrigações	1.579.690	1.135.447
2.02.02.02	Outros	1.579.690	1.135.447
2.02.02.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	1.171.938	608.863
2.02.02.02.06	Adiantamento de Clientes	332.110	481.975
2.02.02.02.07	Demais Contas a Pagar	75.642	44.609
2.02.03	Tributos Diferidos	30.483	21.113
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	30.483	21.113
2.02.04	Provisões	99.615	111.973
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	82.199	89.368
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	14.514
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	82.199	10.921
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	0	63.933
2.02.04.02	Outras Provisões	17.416	22.605
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	17.416	22.605
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.792.567	2.727.424
2.03.01	Capital Social Realizado	1.657.409	1.657.409
2.03.02	Reservas de Capital	141	1.480
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-10.119	-37.001
2.03.02.08	Plano de Opção de Ações	35.957	38.481
2.03.02.09	Transação com acionistas	-25.697	0
2.03.04	Reservas de Lucros	121.595	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	158.823	253.935
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	854.599	814.600

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	651.805	2.035.127	689.468	1.822.024
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-527.800	-1.612.163	-533.319	-1.396.133
3.03	Resultado Bruto	124.005	422.964	156.149	425.891
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-81.586	-250.682	-120.032	-300.075
3.04.01	Despesas com Vendas	-46.006	-117.761	-42.943	-114.972
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-51.459	-130.628	-44.012	-125.475
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-37.749	-107.729	-33.923	-96.858
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-13.710	-22.899	-10.089	-28.617
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	2.805	-17.170	-32.362	-57.361
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	11.767	6.080	-10.221	-14.111
3.04.05.02	Provisões	-8.962	-23.250	-22.141	-43.250
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	13.074	14.877	-715	-2.267
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	42.419	172.282	36.117	125.816
3.06	Resultado Financeiro	33.193	90.926	31.420	99.225
3.06.01	Receitas Financeiras	47.017	139.458	37.378	124.772
3.06.02	Despesas Financeiras	-13.824	-48.532	-5.958	-25.547
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	75.612	263.208	67.537	225.041
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-15.358	-51.828	-15.670	-41.135
3.08.01	Corrente	-11.843	-42.349	-16.033	-37.775
3.08.02	Diferido	-3.515	-9.479	363	-3.360
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	60.254	211.380	51.867	183.906
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	0	1.324	-336
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	0	0	1.324	-336
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	60.254	211.380	53.191	183.570
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	48.035	158.823	31.071	104.233
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	12.219	52.557	22.120	79.337
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.99.01.01	ON	0,235	0,771	0,15	0,508
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,226	0,743	0,146	0,494

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	60.254	211.380	53.191	183.570
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	60.254	211.380	53.191	183.570
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	48.035	158.823	31.071	104.233
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	12.219	52.557	22.120	79.337

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-374.691	-342.155
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	222.444	220.493
6.01.01.01	Prejuízo antes do IR e CS	263.208	225.041
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	7.455	6.700
6.01.01.05	Juros Provisionados	79.114	58.594
6.01.01.07	Provisões	-18.871	-1.608
6.01.01.08	Equivalência Patrimonial	-14.877	2.267
6.01.01.11	Juros Apropriados em Aplicações Financeiras	-93.585	-70.501
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-482.230	-496.473
6.01.02.01	Contas a Pagar por aquisição de Sociedade Controlada	0	-88.939
6.01.02.03	Contas a Receber	-363.539	-196.594
6.01.02.04	Imóveis a Comercializar	43.122	-522.748
6.01.02.07	Demais Contas a Receber	16.625	-21.201
6.01.02.08	Fornecedores	38.895	35.347
6.01.02.09	Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis	101.389	196.528
6.01.02.10	Adiantamento de Clientes	-235.290	95.305
6.01.02.13	Demais Passivos	-87.898	5.829
6.01.02.15	Concessões de Ações - ILP	4.466	0
6.01.03	Outros	-114.905	-66.175
6.01.03.01	Resultado de Investimento Descontinuado	0	-336
6.01.03.02	Juros Pagos	-72.447	-28.079
6.01.03.03	IR e CS pagos	-42.458	-37.760
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	77.689	238.144
6.02.01	Aquisição de Bens para o Ativo Imobilizado	-10.894	-4.694
6.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-5.894	-804
6.02.03	Aplicações Financeiras	100.556	251.947
6.02.04	Aumento dos Investimentos	-6.079	-8.305
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	281.929	87.299
6.03.01	Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	543.273	434.898
6.03.02	Pagto. Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-193.359	-270.048
6.03.03	Caixa Restrito	0	2.152
6.03.04	Partes Relacionadas	-5.428	-45.322
6.03.05	Movimentos de Acionistas Não Controladores	-12.558	-30.335
6.03.06	Dividendos Pagos	-49.999	0
6.03.08	Concessões de Ações - ILP	0	-4.046
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-15.073	-16.712
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	29.698	39.873
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	14.625	23.161

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.657.409	1.480	23.474	230.461	0	1.912.824	814.600	2.727.424
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.657.409	1.480	23.474	230.461	0	1.912.824	814.600	2.727.424
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	24.358	0	-108.037	0	-83.679	-12.558	-96.237
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-59.925	0	59.925	0	0	0	0
5.04.09	Concessão de ações - Stock Option	0	1.942	0	0	0	1.942	0	1.942
5.04.10	Cancelamento de ações restritas	0	82.341	0	-82.341	0	0	0	0
5.04.11	Transações com acionistas	0	0	0	-85.621	0	-85.621	85.621	0
5.04.12	Distribuição de dividendos	0	0	0	0	0	0	-55.323	-55.323
5.04.13	Redução de capital	0	0	0	0	0	0	-42.856	-42.856
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	108.824	0	108.824	52.557	161.381
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	158.823	0	158.823	52.557	211.380
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-49.999	0	-49.999	0	-49.999
5.05.02.06	Dividendos intercalados	0	0	0	-49.999	0	-49.999	0	-49.999
5.07	Saldos Finais	1.657.409	25.838	23.474	231.248	0	1.937.969	854.599	2.792.568

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.657.409	-17.091	18.255	162.233	0	1.820.806	771.532	2.592.338
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.657.409	-17.091	18.255	162.233	0	1.820.806	771.532	2.592.338
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	11.059	0	63	0	11.122	-30.335	-19.213
5.04.08	Concessão de ações - desbloqueio ILP	0	-4.046	0	0	0	-4.046	0	-4.046
5.04.09	Concessão de ações – Stock Option	0	15.105	0	0	0	15.105	0	15.105
5.04.10	Ajuste de Avaliação Patrimonial	0	0	0	63	0	63	0	63
5.04.11	Redução de Capital	0	0	0	0	0	0	-30.335	-30.335
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	104.233	0	104.233	79.337	183.570
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	104.233	0	104.233	79.337	183.570
5.07	Saldos Finais	1.657.409	-6.032	18.255	266.529	0	1.936.161	820.534	2.756.695

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	2.087.757	1.864.932
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.087.757	1.864.932
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.784.702	-1.611.693
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.612.163	-1.396.469
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-172.539	-215.224
7.03	Valor Adicionado Bruto	303.055	253.239
7.04	Retenções	-7.455	-6.700
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-7.455	-6.700
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	295.600	246.539
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	154.335	122.505
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	14.877	-2.267
7.06.02	Receitas Financeiras	139.458	124.772
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	449.935	369.044
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	449.935	369.044
7.08.01	Pessoal	84.442	75.231
7.08.01.01	Remuneração Direta	72.595	65.958
7.08.01.02	Benefícios	8.201	6.406
7.08.01.03	F.G.T.S.	3.646	2.867
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	104.458	84.043
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	49.655	26.200
7.08.03.01	Juros	34.496	10.460
7.08.03.02	Aluguéis	1.123	653
7.08.03.03	Outras	14.036	15.087
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	211.380	183.570
7.08.04.02	Dividendos	49.999	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	108.824	104.233
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	52.557	79.337

Comentário do Desempenho

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3º TRIMESTRE DE 2023

EVEN DIVULGA OS RESULTADOS DO 3T23

even



Comentário do Desempenho



even

Muito mais
que morar



+ de
40
anos
de história



Planejamento
e solidez
financeira
que geram
confiança.



+ de
4,5
milhões de m²
construídos



Arquitetura
aliada
à engenharia
de alta
qualidade.



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



+ de
250
empreendimentos
entregues



Somos **Pet Friendly**



+ de
45 mil
unidades



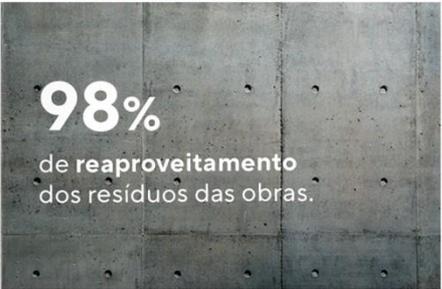
Guiados
pelos critérios
ESG



A evolução
do conceito de imóvel.
smarthome
even



Entregamos
produtos
concebidos
para o novo
mundo em
que vivemos.



98%
de reaproveitamento
dos resíduos das obras.



Projetos personalizados
para os nossos clientes.

studio
excluseren



FASANO
ITAIM



100%
de carbono
neutralizado.

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

even
relações com
investidores

EVEN DIVULGA OS RESULTADOS DO 3T23

São Paulo, 13 de novembro de 2023 - A Even Construtora e Incorporadora S.A. - EVEN (B3: EVEN3), com atuação em São Paulo e Rio Grande do Sul, com foco nos empreendimentos residenciais de médio e médio alto padrão, anuncia seus resultados do terceiro trimestre (3T23). As informações financeiras e operacionais a seguir, consolidadas, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em Reais (R\$).

TELECONFERÊNCIA 3T23

Terça-feira, 14 de novembro de 2023 às
11h30 (Horário de Brasília)
09h30 (Horário de Nova Iorque)

PORTUGUÊS/INGLÊS

Link via zoom:

[Clique aqui.](#)

DESTAQUES - CONSOLIDADO 9M23

Lançamentos % Even:

R\$ **1,3 BI**

Crescimento de 23% em relação ao 9M22.

Vendas Líquidas % Even:

R\$ **1,3 BI**

Crescimento de 18% em relação ao 9M22.

Receita Líquida:

R\$ **2,0 BI**

Crescimento de 12% em relação ao 9M22.

Lucro Líquido acumulado:

R\$ **159 MM**

ROE anualizado de 11%;
Crescimento de 52% em relação a 2022.

CONTATOS DE RI

ri@even.com.br

www.even.com.br/ri

Márcio Moraes

Diretor Presidente

Marcelo Dzik

Diretor Financeiro e de RI

Tiago Krall

Diretor de Planej. Estratégico
e Relações com Investidores

As informações, valores e dados constantes do relatório de desempenho, que não correspondem a saldos e informações contábeis constantes das Informações Trimestrais ITR, como por exemplo: Valor Geral de Vendas (VGV), Vendas Total, Vendas Even, Área Útil, Unidades, Estoques a Valor de Mercado, Lançamentos, Ano de Previsão de Entrega, margem bruta esperada na realização dos estoques, entre outros, não foram auditados pelos auditores independentes. As comparações apresentadas no relatório deste trimestre, exceto quando indicado o contrário, referem-se aos números verificados no terceiro trimestre de 2023 (3T23).

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

even
relações com
investidores

Sumário

Mensagem da Administração¹	5
<i>Dados Operacionais e Financeiros Consolidado</i>	
Principais Indicadores	7
Desempenho Operacional	8
LANÇAMENTOS	8
VENDAS LÍQUIDAS	8
DISTRATOS	10
VENDAS DE ESTOQUE PRONTO	10
ESTOQUE	11
TERRENOS (LAND BANK)	12
COMPROMISSO POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS	13
ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS	14
REPASSES E RECEBIMENTO	15
Desempenho Econômico-Financeiro	16
RECEITA	16
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA	16
DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS	18
RESULTADO FINANCEIRO	18
EBITDA	19
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	20
ESTRUTURA FINANCEIRA	20
GERAÇÃO DE CAIXA / CASH BURN	21
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	21
<i>Dados Operacionais e Financeiros Even Ex-Melnick</i>	
Principais Indicadores	22
Desempenho Operacional	23
LANÇAMENTOS	23
VENDAS LÍQUIDAS	24
DISTRATOS	26
VENDAS DE ESTOQUE PRONTO	26
ESTOQUE	27
TERRENOS (LAND BANK)	28
ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS	29
REPASSES E RECEBIMENTO	30
Desempenho Econômico-Financeiro	31
RECEITA	31
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA	31
DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS	32
RESULTADO FINANCEIRO	33
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	34
ESTRUTURA FINANCEIRA	34
GERAÇÃO DE CAIXA / CASH BURN	35
Anexos	36
ANEXO 1 – Demonstração de Resultado	36
ANEXO 2 – Balanço Patrimonial	37
ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa	38
ANEXO 4 – NAV	39
ANEXO 5 – Demonstração de Resultado	40
ANEXO 6 – Balanço Patrimonial	41
ANEXO 7 – Land Bank	42
ANEXO 8 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo*	43
SOBRE A EMPRESA	44
AVISO LEGAL	44
RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES	44

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho



Mensagem da Administração¹

É com satisfação que apresentamos os resultados do 3º trimestre (3T23) e acumulado dos nove meses do ano (9M23). De forma consolidada (considerando a Melnick) e no % Even, ao final de setembro, atingimos a marca de **R\$ 1,3 bilhão de VGV lançados e vendidos em 2023**, performando **R\$ 2,0 bilhões em receita líquida e lucro líquido consolidado de R\$ 159 milhões**, o que representa ROE de 11% anualizado.

Lançamos no trimestre seis empreendimentos, sendo três empreendimentos em São Paulo e três no Rio Grande do Sul, totalizando um VGV de R\$ 591 milhões (R\$ 291 milhões % Even). As vendas líquidas do trimestre totalizaram R\$ 580 milhões (R\$ 366 milhões % Even), representando VSO de lançamento de 43% e total de 14%. Das vendas líquidas do trimestre, 84% foram no segmento de médio, médio-alto, alto e luxo.

Encerramos o trimestre com um banco de terrenos composto por 57 projetos ou fases que totalizaram VGV de R\$ 10,7 bilhões (R\$ 6,1 bilhões % Even), localizados essencialmente nos bairros nobres das cidades de São Paulo e Porto Alegre. Vale destacar que as tipologias médio, médio-alto, alto padrão e luxo representam 77% do land bank.

Nos indicadores financeiros, a **receita líquida do trimestre totalizou R\$ 652 milhões**, representando redução de 5% em relação ao 3T22 e crescimento de 12% no acumulado do ano em relação ao mesmo período do ano passado. O lucro bruto foi de R\$ 124 milhões, com margem bruta ajustada de 22,0% no consolidado. Considerando somente a operação em São Paulo, a margem bruta ajustada foi de 25,0% no trimestre e 25,3% no acumulado dos 9M23, enquanto a margem REF está em 25,7% e dos estoques em 27,8%.

O **lucro líquido do trimestre foi de R\$ 48 milhões**, com **ROE anualizado de 10%**. Nos 9M23, entregamos lucro de R\$ 159 milhões, 52% maior que o lucro de 2022 inteiro. Encerramos o trimestre com uma posição de caixa² de R\$ 954 milhões, dívida líquida sobre o patrimônio de 6% e consumo de caixa operacional³ de R\$ 148 milhões, reflexo do alto volume em construção e maior alocação de capital na compra de terrenos.

Em São Paulo, os lançamentos totalizam **VGV de R\$ 1,0 bilhão nos 9M23**, além de dois empreendimentos que estão em **pré-lançamento** e somam aproximadamente **R\$ 1,0 bilhão** em VGV. As **vendas líquidas** no trimestre totalizaram **R\$ 298 milhões** no % Even, sendo **R\$ 91 milhões** de vendas de lançamentos (VSO de 46%) e **R\$ 207 milhões** de vendas de estoque (VSO de 10%), resultando em VSO de 14% no trimestre.

Encerramos o trimestre com R\$ 1,9 bilhão de VGV em estoque (% Even) em São Paulo, o que representa uma média de 19 meses de vendas líquidas LTM. O volume de estoque concluído compõe apenas 13% do total.

Em São Paulo, nosso banco de terrenos está composto por 21 projetos ou fases, totalizando VGV de R\$ 6,1 bilhões (R\$ 4,7 bilhões % Even), localizados essencialmente nos bairros nobres da cidade de São Paulo. Vale destacar que as tipologias médio, médio-alto, alto padrão e luxo representam 95% do land bank.

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

Nota: Os números Operacionais a partir do 3T23, apresentados como consolidado e Participação Even (%EVEN), consideram o percentual da Even na Melnick de 38,22%. Nos trimestres anteriores, 45,41%.

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

even
relações com
investidores

Seguimos com uma posição financeira sólida, estoque de alta qualidade e excelentes produtos para lançar. Continuaremos focados nas vendas, acompanhando o mercado e avançando a cada lançamento, com confiança em nossa capacidade operacional e de gerar negócios imobiliários de alto valor agregado.

Estamos focados em São Paulo, nas regiões nobres da cidade, nos segmentos de médio, alto padrão e luxo e no Rio Grande do Sul através do investimento na Melnick (MELK3), onde detemos a participação acionária de 38%. A fim de trazer maior visibilidade às operações das empresas Even e Melnick, ampliamos o Release com os detalhes operacionais e financeiros demonstrados como “Even ex-Melnick”⁴ logo em seguida do capítulo Consolidado.

¹ Este documento contém certas declarações de expectativas futuras e informações relacionadas à Even que refletem as visões atuais e/ou expectativas da Companhia e de sua administração com respeito à sua performance, seus negócios e eventos futuros. Qualquer declaração que possua previsão, indicação ou estimativas sobre resultados futuros, performance ou objetivos, bem como, palavras como “acreditamos”, “esperamos”, “estimamos”, entre outras palavras com significado semelhante não devem ser interpretadas como *guidance*. Referidas declarações estão sujeitas a riscos, incertezas e eventos futuros.

² Soma de caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito e aplicações financeiras de curto e longo prazo.

³ Variação da dívida líquida, desconsiderando pagamentos de dividendos e recompra de ações, conforme demonstrado no item específico “Geração de caixa/Cash Burn”.

⁴ Representa o segmento São Paulo nas Informações Financeiras Trimestrais - ITRs (Nota 24).

Nota: Os números Operacionais a partir do 3T23, apresentados como consolidado e Participação Even (%EVEN), consideram o percentual da Even na Melnick de 38,22%. Nos trimestres anteriores, 45,41%.

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

even
relações com
investidores

Principais Indicadores - Consolidado

Dados Financeiros	2T23	3T23	3T22	Var. vs 2T23 (%)	Var. vs 3T22 (%)
Receita Líquida de Vendas e Serviços	758.732	651.805	689.468	-14,1%	-5,5%
Lucro Bruto	161.138	124.005	156.149	-23,0%	-20,6%
Margem Bruta Ajustada ¹	23,5%	22,0%	24,1%	-1,4 p.p	-2,1 p.p
EBITDA ¹	81.779	65.246	48.356	-20,2%	34,9%
Margem EBITDA ¹	10,8%	10,0%	7,0%	-0,8 p.p	3,0 p.p
Lucro Líquido ⁶	56.060	48.035	31.071	-14,3%	54,6%
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	10,0%	9,2%	7,7%	-0,8 p.p	1,5 p.p
Lucro por ação (ex-tesouraria)	0,2712	0,2419	0,1504	-10,8%	60,9%
ROE anualizado	11,1%	9,9%	6,4%	-1,2 p.p	3,5 p.p
ROE (últimos 12 meses) ⁵	7,3%	8,3%	7,9%	1,0 p.p	0,4 p.p
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	2.220.594	2.237.077	2.169.588	0,7%	3,1%
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	641.644	640.867	626.625	-0,1%	2,3%
Margem dos Resultados a Apropriar	28,9%	28,6%	28,9%	-0,2 p.p	-0,2 p.p
(Caixa) Dívida Líquida	(17.158)	181.075	(267.824)	n/d	n/d
(Caixa) Dívida Líquida (ex-SFH)	(608.853)	(600.327)	(670.148)	-1,4%	-10,4%
Patrimônio Líquido	2.855.185	2.792.567	2.756.695	-2,2%	1,3%
(Caixa) Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	-0,6%	6,5%	-9,7%	7,1 p.p	16,2 p.p
Ativos Totais	6.874.003	7.052.266	6.454.900	2,6%	9,3%
Cash Burn (do período) (ex-dividendo e recompra)	91.922	148.233	146.725	61,3%	1,0%

Lançamentos	2T23	3T23	3T22	Var. vs 2T23 (%)	Var. vs 3T22 (%)
Empreendimentos Lançados	3	6	3	100,0%	100,0%
VGv Potencial dos Lançamentos (100%)	886.812	591.416	264.225	-33,3%	123,8%
VGv Potencial dos Lançamentos (% Even)	773.861	291.394	160.757	-62,3%	81,3%
Número de Unidades Lançadas	291	727	422	149,8%	72,3%
Área Útil das Unidades Lançadas (m ²)	55.967	91.153	74.407	62,9%	22,5%
Preço Médio de Lançamento ² (R\$/m ²)	15.845	15.350	12.449	-3,1%	23,3%
Preço Médio Unidade Lançada ² (R\$ mil/unidade)	3.047	934	626	-69,3%	49,2%

Vendas Líquidas	2T23	3T23	3T22	Var. vs 2T23 (%)	Var. vs 3T22 (%)
Vendas Contratadas ³ (100%)	696.226	579.693	459.114	-16,7%	26,3%
Vendas Contratadas ³ (% Even)	591.357	365.719	341.999	-38,2%	6,9%
Número de Unidades Vendidas	618	730	802	18,1%	-9,0%
Área Útil das Unidades Vendidas (m ²)	71.853	74.282	70.134	3,4%	5,9%
Preço Médio de Venda ² (R\$/m ²)	12.117	10.100	11.755	-16,7%	-14,1%
Preço Médio Unidade Vendida (R\$ mil/unidade)	1.127	794	572	-29,5%	38,7%
VSO consolidada (% Even)	19,1%	13,7%	11,3%	-5,3 p.p	2,5 p.p
VSO de lançamento (% Even)	44,3%	43,1%	49,5%	-1,2 p.p	-6,4 p.p

Entregas	2T23	3T23	3T22	Var. vs 2T23 (%)	Var. vs 3T22 (%)
VGv Entregue ⁴ (100%)	519.113	396.007	618.769	-23,7%	-36,0%
VGv Entregue ⁴ (% Even)	470.198	207.132	547.946	-55,9%	-62,2%
Número de Empreendimentos Entregues	3	4	5	33,3%	-20,0%
Número de Unidades Entregues	593	404	584	-31,9%	-30,8%

Terrenos	2T23	3T23	3T22	Var. vs 2T23 (%)	Var. vs 3T22 (%)
Land Bank (100%)	11.206.281	10.665.613	10.673.701	-4,8%	-0,1%
Land Bank (% Even)	6.640.388	6.099.284	6.760.347	-8,1%	-9,8%

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

²Valor desconsiderando os loteamentos.

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

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

⁵Desconsiderando operações descontinuadas.

⁶Lucro líquido atribuível aos acionistas da controladora.

Nota: Os números Operacionais a partir do 3T23, apresentados como consolidado e Participação Even (%EVEN), consideram o percentual da Even na Melnick de 38,22%. Nos trimestres anteriores, 45,41%.

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

even
relações com
investidores

Desempenho Operacional - Consolidado

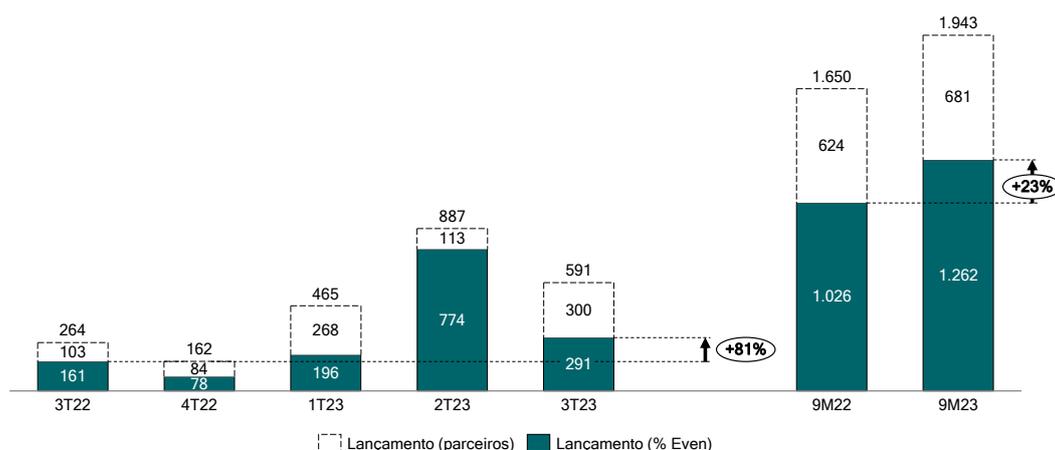
LANÇAMENTOS

No 3º trimestre de 2023, foram lançados seis empreendimentos, sendo três em São Paulo, com VGV 100% de R\$ 278 milhões (R\$ 199 milhões % Even), e três no Rio Grande do Sul, com VGV 100% de R\$ 313 milhões (R\$ 93 milhões % Even). Somando as duas companhias, o VGV 100% de lançamento foi de R\$ 591 milhões (R\$ 291 milhões % Even).

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

Empreendimento	Região	VGV 100% (R\$ mil)	VGV %Even (R\$ mil)	Área Útil (m ²)	Unid.	Valor Médio da Unidade (R\$ mil)	Tipologia
1T23		464.770	196.288	33.227	452	1.028	
Cidade Nilo	RS	345.443	156.855	18.205	56	6.169	Médio-Alto
Nilo Square Hotel	RS	64.965	14.749	7.555	282	230	Hotel
Grand Park Moinhos - Fase 2	RS	54.361	24.684	7.467	114	477	Econômico
2T23		886.812	773.861	55.967	291	3.047	
Casa Alto de Pinheiros	SP	375.451	375.451	16.306	49	7.662	Luxo
Madre	SP	285.459	285.459	23.666	150	1.903	Médio-Alto
Joaquim	SP	225.902	112.951	15.995	92	2.455	Médio-Alto
3T23		591.416	291.394	91.153	727	934	
Marquise Vila Mariana	SP	191.914	122.019	11.565	76	2.525	Alto
GO Madre	SP	67.371	67.371	6.061	160	421	Compacto
GO Joaquim	SP	18.817	9.409	1.665	61	308	Compacto
GO Bom Fim	RS	136.322	33.866	9.990	269	507	Médio
Casa Moinhos	RS	130.334	49.814	6.209	17	7.667	Médio-Alto
The Garden - Fase 3	URB	46.658	8.916	55.663	144	324	Loteamento
Total 2023		1.942.997	1.261.544	180.347	1.470	1.430	
Even		1.164.914	972.659	75.258	588	1.981	
Melnick		778.084	288.885	105.089	882	882	

Lançamentos
(VGV R\$ Milhões)



VENDAS LÍQUIDAS

No 3º trimestre de 2023, as vendas líquidas totais foram de R\$ 580 milhões (R\$ 366 milhões % Even), representando uma VSO consolidada de 14%. As vendas de estoque somaram R\$ 240 milhões (% Even) com VSO de 10%. Dos empreendimentos lançados no trimestre, foram vendidos R\$ 126 milhões (% Even), VSO de 43%.

Nota: Os números Operacionais a partir do 3T23, apresentados como consolidado e Participação Even (%EVEN), consideram o percentual da Even na Melnick de 38,22%. Nos trimestres anteriores, 45,41%.

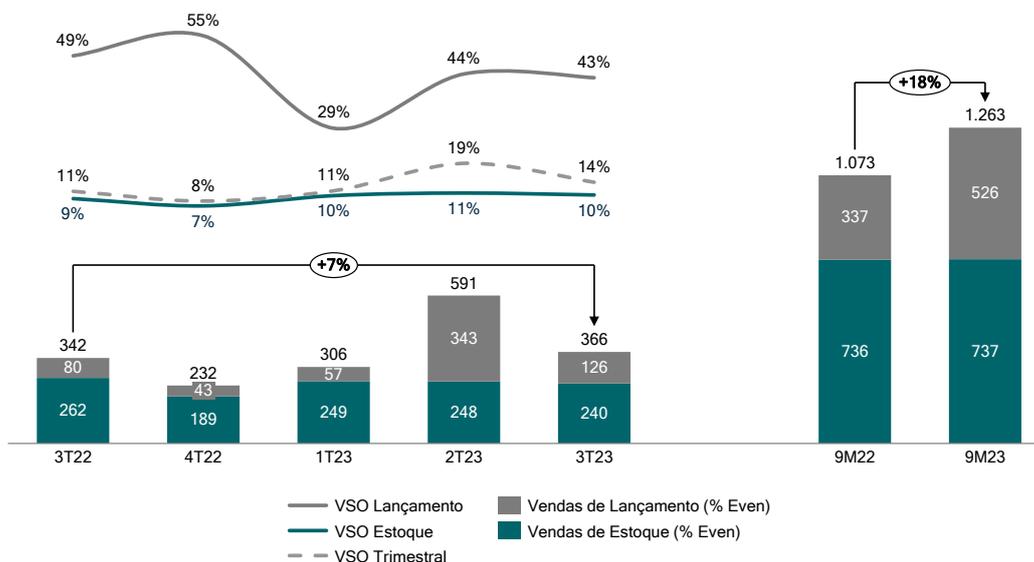
Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho



Consolidado

Vendas Líquidas (VGV R\$ Milhões e % Even)



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

Empresa	Vendas 100% (R\$ mil)		Vendas %Even (R\$ mil)		Área Útil (m²)		Unid.	
	3T23	2023	3T23	2023	3T23	2023	3T23	2023
Even	346.719	1.075.730	297.863	1.005.701	28.193	86.413	390	939
Melnick	232.973	744.120	67.856	256.954	46.088	118.909	340	1.265
Total	579.693	1.819.850	365.719	1.262.655	74.282	205.322	730	2.204

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

Consolidado	Vendas 100% (R\$ mil)		Vendas %Even (R\$ mil)		Área Útil (m²)		Unid.	
	3T23	2023	3T23	2023	3T23	2023	3T23	2023
Ano de Lançamento	3T23	2023	3T23	2023	3T23	2023	3T23	2023
2023	355.886	901.994	206.467	615.476	30.101	66.190	375	859
2022	68.031	237.292	25.412	94.360	10.733	44.493	97	364
2021	53.158	293.960	51.152	238.824	7.296	30.308	48	318
2020	49.527	145.375	46.699	133.596	4.613	13.984	73	233
2019	30.870	134.737	25.533	114.141	3.589	11.982	3	79
2018	3.773	44.358	1.897	32.064	1.654	13.355	18	112
2017	8.800	25.741	5.701	18.110	3.212	6.113	31	65
Até 2016	9.648	36.393	2.858	16.084	13.083	18.895	85	174
Total	579.693	1.819.850	365.719	1.262.655	74.282	205.322	730	2.204

Nota: Os números Operacionais a partir do 3T23, apresentados como consolidado e Participação Even (%EVEN), consideram o percentual da Even na Melnick de 38,22%. Nos trimestres anteriores, 45,41%.

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho



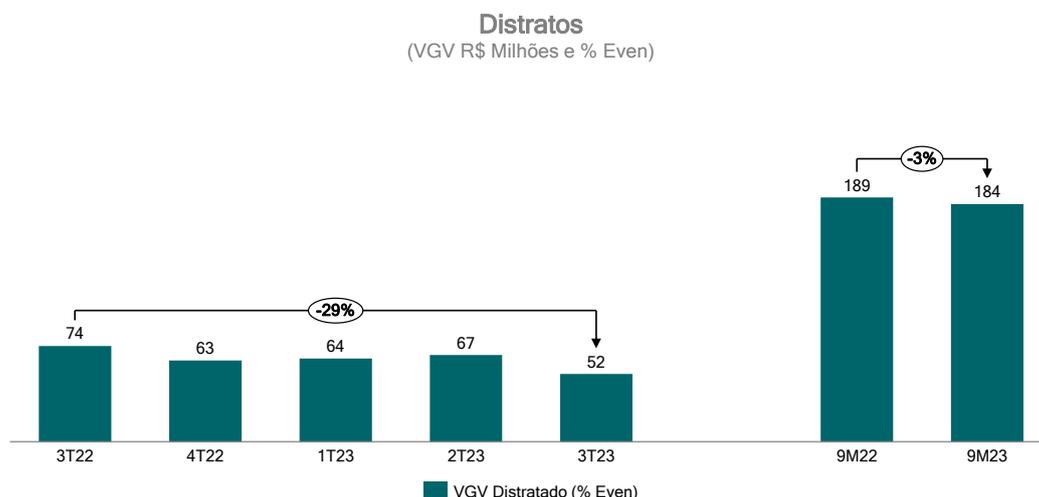
Consolidado

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

Tipologia	% Even	Consolidado	
		3T23	2023
Alto/Luxo		32,5%	38,1%
Médio/Médio-Alto		51,4%	47,8%
Compacto		10,1%	4,8%
Econômico		4,4%	6,4%
Loteamento		0,9%	0,6%
MCH (Misto, Comercial e Hotel)		0,8%	2,3%
Total		100%	100%

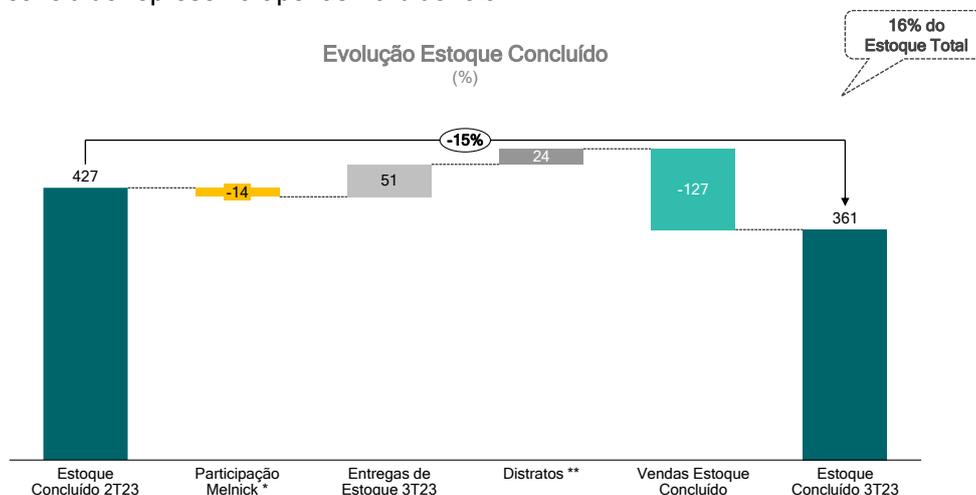
DISTRATOS

No 3º trimestre de 2023, os distratos totalizaram R\$ 80 milhões (R\$ 52 milhões % Even), conforme demonstrado abaixo:



VENDAS DE ESTOQUE PRONTO

Conforme gráfico abaixo, vendemos R\$ 127 milhões (% Even) de estoque pronto no 3T23. Importante destacar que o volume de estoque concluído representa apenas 16% do total.



* Considerando participação na Melnick de 45,41% em 2T23, passamos a deter 38,22 em 3T23.

** Considerando apenas distratos de unidades prontas.

Nota: Os números Operacionais a partir do 3T23, apresentados como consolidado e Participação Even (%EVEN), consideram o percentual da Even na Melnick de 38,22%. Nos trimestres anteriores, 45,41%.

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

even
relações com
investidores

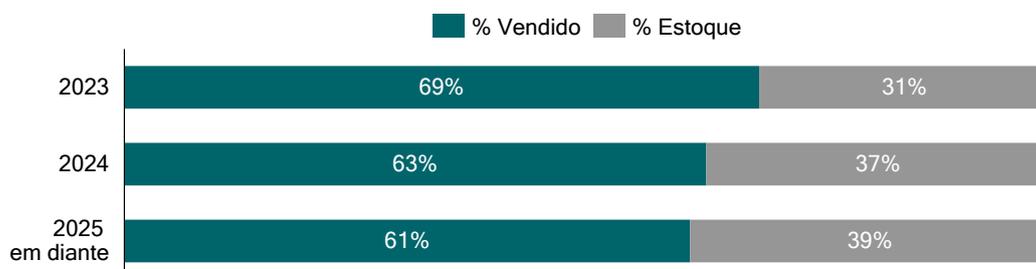
Consolidado

ESTOQUE

O estoque encerrou o 3T23 em R\$ 3,3 bilhões em valor potencial de vendas (R\$ 2,3 bilhões % Even), o que representa 18 meses de vendas, considerando o ritmo de vendas líquidas observado nos últimos 12 meses.

Consolidado	Estoque 100% (R\$ mil)	Estoque %Even (R\$ mil)	% VGV Even	Unid.	% Unid.
Ano de Conclusão Previsto					
Unid. já concluídas	586.744	361.338	16%	1.460	34%
2023	215.497	190.995	8%	623	15%
2024	865.979	754.430	33%	853	20%
2025 em diante	1.601.658	969.932	43%	1.337	31%
Total	3.269.878	2.276.695	100%	4.273	100%

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



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

Empresa	VGV 100%	VGV %Even	VGV %Even Pronto	Estoque Pronto		Estoque em Construção	
	(R\$ mil)	(R\$ mil)	(R\$ mil)	Projetos	Unidades	Projetos	Unidades
Even	1.970.421	1.856.218	241.190	33	546	21	1.661
Melnick	1.299.457	420.476	120.148	40	914	27	1.152
Total	3.269.878	2.276.695	361.338	73	1.460	48	2.813

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

Consolidado Lançamento	VGV 100% (R\$ mil)	VGV %Even (R\$ mil)	Projetos	Unid.	% VGV Even
2023	961.281	551.957	13	603	24%
2022	601.741	376.851	12	718	17%
2021	885.029	805.993	16	1.040	35%
2020	352.351	304.757	13	422	13%
2019	76.337	32.445	13	321	1%
2018	57.613	18.595	6	128	1%
2017	58.087	21.896	6	195	1%
Até 2016	277.439	164.201	43	846	7%
Total	3.269.878	2.276.695	121	4.273	100%

Nota: Os números Operacionais a partir do 3T23, apresentados como consolidado e Participação Even (%EVEN), consideram o percentual da Even na Melnick de 38,22%. Nos trimestres anteriores, 45,41%.

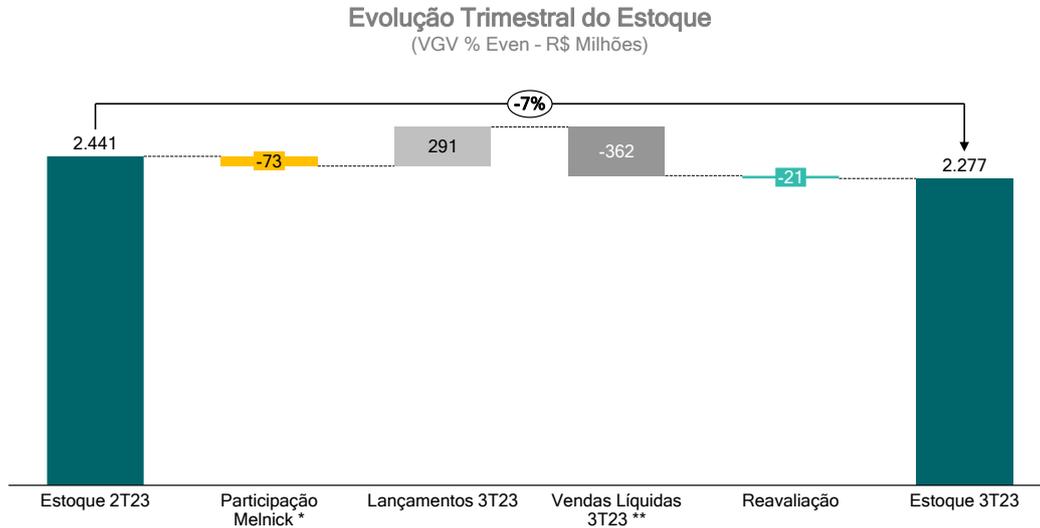
Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho



Consolidado

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

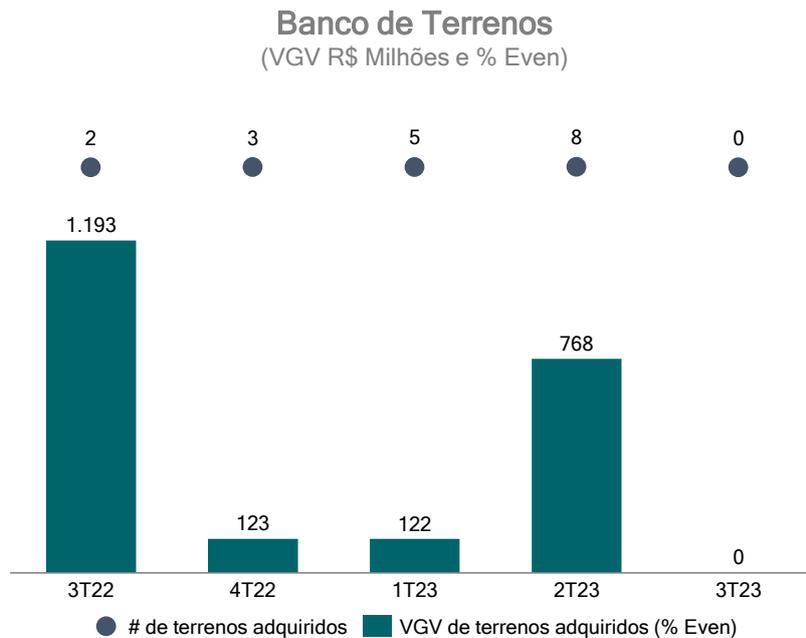


* Considerando participação na Melnick de 45,41% em 2T23, passamos a deter 38,22% em 3T23.

** Vendas líquidas não considera vendas de serviços.

TERRENOS (LAND BANK)

No 3º trimestre de 2023, não foram adquiridos novos terrenos. O VGV 100% potencial do banco de terrenos totalizou R\$ 10,7 bilhões (R\$ 6,1 bilhões % Even). O gráfico abaixo apresenta a evolução da compra de terrenos dos últimos trimestres:



Nota: Os números Operacionais a partir do 3T23, apresentados como consolidado e Participação Even (%EVEN), consideram o percentual da Even na Melnick de 38,22%. Nos trimestres anteriores, 45,41%.

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

even
relações com
investidores

Consolidado

Com isso, o potencial de VGV do land bank em 30 de setembro de 2023 ficou dividido em 57 diferentes projetos ou fases. Vale enfatizar que as tipologias médio, médio-alto, alto padrão e luxo representam 77% do land bank.

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

Consolidado Tipologia	Nº de Lanç.	Área (m²)		Unid.	VGV Esperado (R\$ mil)		% do Total
		Terreno	Útil		100%	% Even	
Luxo	9	57.598	250.516	1.376	4.920.546	3.551.946	46%
Alto	5	54.045	109.060	1.092	1.100.399	420.572	10%
Médio-Alto	4	36.417	55.873	413	589.445	476.274	6%
Médio	12	190.842	213.600	3.143	1.615.393	880.271	15%
Econômico	5	56.165	64.699	1.177	549.619	211.816	5%
Compacto	4	10.478	13.797	620	198.572	188.572	2%
Comercial	1	846	5.176	170	57.559	57.559	1%
Loteamento	17	5.026.760	2.006.391	6.837	1.634.080	312.273	15%
Total	57	5.433.153	2.719.112	14.828	10.665.613	6.099.284	100%

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

Empresa	Nº de Lanç.	Área (m²)		Unid.	VGV Esperado (R\$ mil)		% do Total
		Terreno	Útil		100%	% Even	
Even	21	148.572	407.448	3.938	6.103.376	4.688.418	57%
Melnick	36	5.284.581	2.311.665	10.890	4.562.237	1.410.866	43%
Total	57	5.433.153	2.719.112	14.828	10.665.613	6.099.284	100%

COMPROMISSO POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

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

A posição do estoque de terrenos (% Even) e da dívida líquida de terrenos (lançados e não lançados) considerando os terrenos já adquiridos bem como os adiantamentos efetuados e os compromissos assumidos pela companhia em 30 de setembro de 2023, encontra-se a seguir:

	Terrenos não lançados	
	On balance	Off Balance
Adiantamento para aquisição de terrenos ¹	75	-
Estoque de terrenos ²	1.935.730	-
Terrenos sem escritura (off balance) ³	-	1.791.231
Total de Terrenos (a custo)	3.727.036	

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

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

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

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

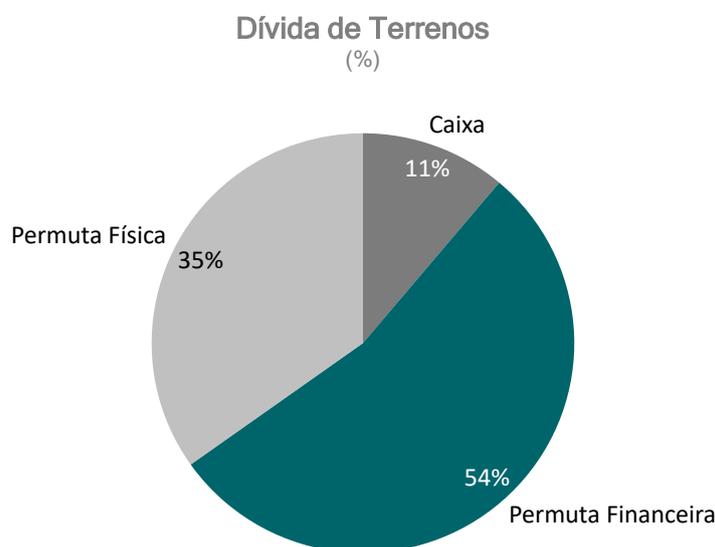
even
relações com
investidores

Consolidado

	Terrenos não lançados		Terrenos Lançados	Dívida de Terrenos
	On balance	Off Balance	On balance	
Dívida de terrenos	(1.206.445)	(1.791.231)	(898.397)	(3.896.072)
Caixa	(158.777)	(191.440)	(84.110)	(434.328)
Permuta Financeira	(819.245)	(710.472)	(575.133)	(2.104.849)
Permuta Física ¹	(228.422)	(889.319)	(239.154)	(1.356.895)
Total de Dívida de Terrenos	(2.997.675)		(898.397)	(3.896.072)

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

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



ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

Abaixo seguem algumas informações sobre a capacidade operacional da Even:

	Consolidado					Even			Melnick	
	2018	2019	2020	2021	2022	1T23	2T23	3T23	3T23	3T23
Canteiro de obras ativos	28	37	28	37	35	33	35	28	9	19
Empreendimentos entregues	14	14	7	6	19	5	3	4	1	3
Unidades Entregues	2.853	2.765	1.739	874	3.652	860	593	404	33	371
VGv 100% unidades entregues (R\$ milhões) ¹	867	1.560	747	691	1.969	823	519	396	90	306
VGv %Even unidades entregues (R\$ milhões) ¹	737	1.422	654	542	1.525	774	470	207	90	117

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

Entrega de empreendimentos

No 3º trimestre de 2023, foram entregues quatro projetos, sendo um em São Paulo com VGv de R\$ 90 milhões, e três no Rio Grande do Sul com VGv 100% de R\$ 306 milhões (R\$ 117 milhões % Even), somando 404 unidades.

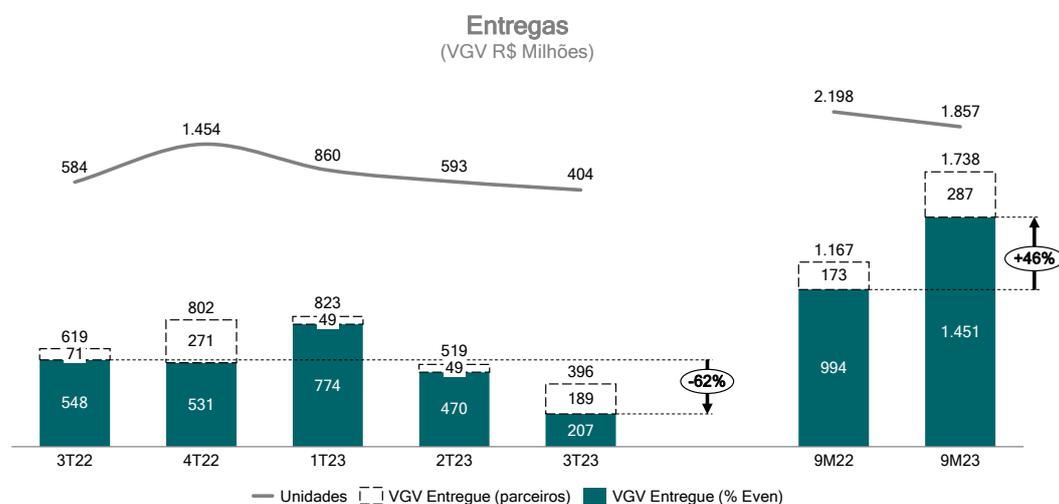
Nota: Os números Operacionais a partir do 3T23, apresentados como consolidado e Participação Even (%EVEN), consideram o percentual da Even na Melnick de 38,22%. Nos trimestres anteriores, 45,41%.

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

even
relações com
investidores

Consolidado



REPASSES E RECEBIMENTO

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

Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no 3º trimestre foi de R\$ 292 milhões.

Consolidado	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Unidades em obra	431.225	462.337	287.862	315.420	161.862
Unidades performadas (após 6 meses concluídas)	51.130	29.691	21.524	52.038	130.532
Total	482.356	492.028	309.386	367.458	292.395

Nota: Os números Operacionais a partir do 3T23, apresentados como consolidado e Participação Even (%EVEN), consideram o percentual da Even na Melnick de 38,22%. Nos trimestres anteriores, 45,41%.

Divulgação de Resultados

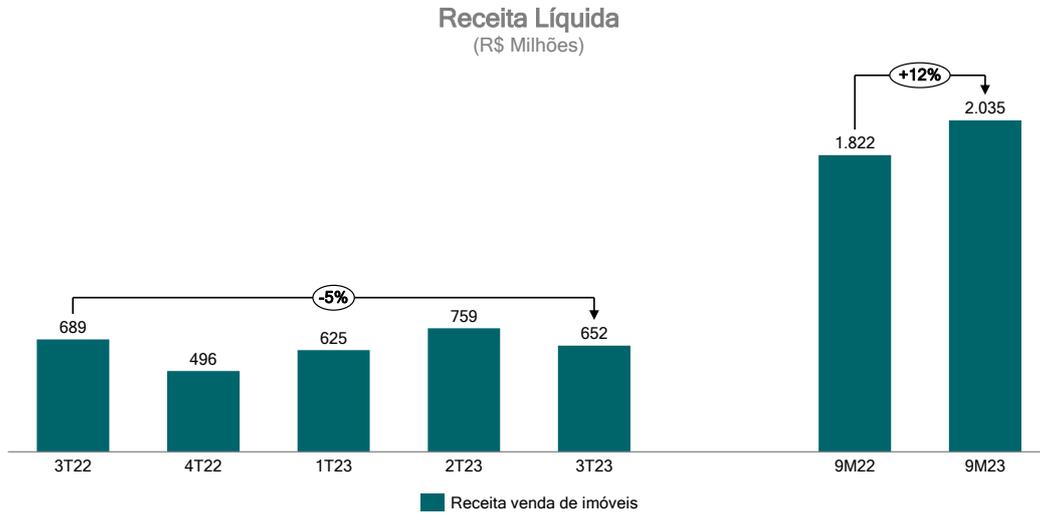
Comentário do Desempenho



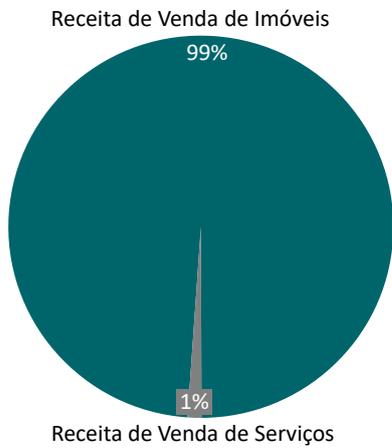
Desempenho Econômico-Financeiro - Consolidado

RECEITA

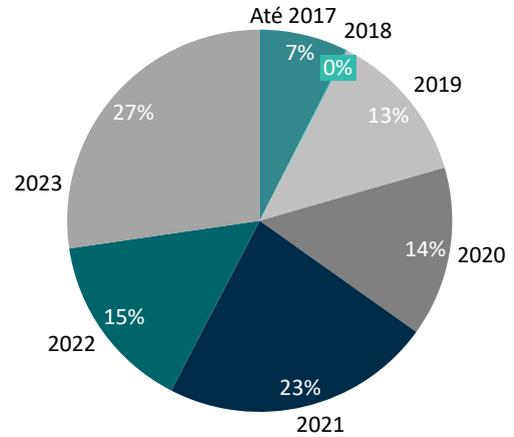
No 3T23, obtivemos receita líquida de R\$ 652 milhões.



Abertura da Receita Bruta por Tipo de Receita
(3T23 - %)



Abertura da Receita Bruta de Venda de Imóveis por Ano de Lançamento
(3T23 - %)



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O Lucro bruto foi de R\$ 124 milhões no 3T23, cuja margem bruta ex-financejamentos foi de 22,0%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (CRIs e financiamentos destinados à produção).

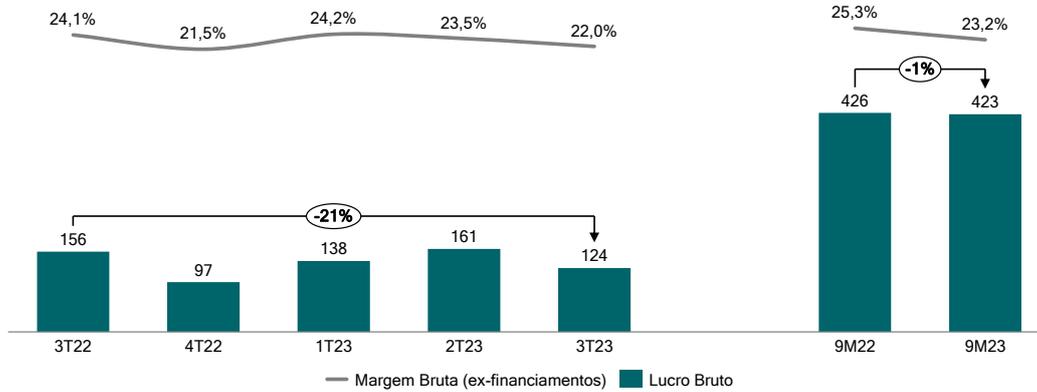
Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

even
relações com
investidores

Consolidado

Lucro e Margem Bruta Ajustada (R\$ Milhões)



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

Consolidado (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF ¹	Margem Bruta do Estoque ¹
Receita Líquida	651,8	2.237,1	3.201,9
CPV	(527,8)	(1.596,2)	(2.399,4)
Construção e Terreno	(508,3)	(1.596,2)	(2.325,9)
Financiamento à Produção	(19,5)	-	(73,6)
Lucro Bruto	124,0	640,9	802,4
<i>Margem Bruta (%)</i>	<i>19,0%</i>	<i>28,6%</i>	<i>25,1%</i>
Margem Bruta (%) ex-financiamentos (produção e corporativo) (a)	22,0%	28,6%	27,4%
Margem Bruta Even (%) ex-financiamentos	25,0%	25,7%	27,8%
Margem Bruta Melnick (%) ex-financiamentos	17,5%	32,4%	26,6%

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

^{a)} Encargos financeiros apropriados ao custo.

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

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

	A Apropriar	A Incorrer ¹	3T23
	Unidades Vendidas (R\$ milhões)	Unidades em Estoque (R\$ milhões)	Total (R\$ milhões)
2023	341,7	141,1	482,8
2024	775,8	364,7	1.140,5
2025	411,3	280,5	691,8
2026	65,1	50,7	115,8
2027	2,2	0,8	3,0
Total	1.596,2	837,8	2.434,0

¹ Expurgando custo das unidades não lançadas de empreendimentos faseados de R\$ 120,7 milhões.

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

even
relações com
investidores

Consolidado

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 3T23, as despesas operacionais totalizaram R\$ 95 milhões, conforme tabela abaixo:

Consolidado	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Comerciais	(42.942)	(38.287)	(29.003)	(42.752)	(46.006)
Gerais e Administrativas	(44.013)	(42.478)	(31.738)	(47.432)	(51.459)
Outras despesas operacionais	(32.362)	(15.141)	(10.853)	(9.120)	2.805
Despesas Operacionais	(119.318)	(95.905)	(71.594)	(99.304)	(94.660)
% da Receita Líquida	-17,3%	-19,3%	-11,5%	-13,1%	-14,5%

Despesas comerciais:

As Despesas comerciais totalizaram R\$ 46 milhões no 3T23, representando 7,1% da Receita líquida. Importante destacar que R\$ 12 milhões se referem a lançamentos futuros.

Despesas gerais e administrativas:

As Despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 51 milhões no 3T23, representando 7,9% da Receita líquida.

Outras receitas / despesas operacionais:

As outras receitas/despesas operacionais apresentaram resultado positivo de R\$ 3 milhões no 3T23.

Consolidado	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Acordos judiciais	(10.926)	(7.178)	(3.078)	(6.927)	(15.773)
Provisão para Contingências	(16.968)	(5.167)	(6.787)	(16.455)	17.425
Outras receitas (despesas)	1.495	427	(271)	15.815	1.969
Provisão de Distrato IFRS 9	(5.963)	(3.222)	(717)	(1.552)	(817)
Outras receitas (despesas) operacionais	(32.362)	(15.141)	(10.853)	(9.120)	2.805

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

RESULTADO FINANCEIRO

O Resultado financeiro do 3T23 foi positivo em R\$ 33 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

Consolidado	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Despesas Financeiras	(16.028)	(27.352)	(30.824)	(34.199)	(33.353)
Juros ¹	(13.990)	(23.927)	(27.506)	(29.838)	(26.996)
Outras despesas financeiras	(2.038)	(3.425)	(3.318)	(4.362)	(6.357)
Receitas Financeiras	37.378	45.498	41.123	51.317	47.017
Juros com aplicações financeiras	24.608	27.694	27.288	34.030	32.267
Juros de clientes	7.934	11.023	9.113	11.712	10.686
Outras receitas financeiras	4.836	6.782	4.724	5.577	4.065
Receitas Financeiras Líquidas	21.350	18.146	10.298	17.119	13.665
Reclassificação das despesas apropriadas ao custo	10.070	10.114	13.510	16.805	19.528
Resultado Financeiro	31.420	28.260	23.808	33.923	33.193

¹ Contém despesas financeiras de juros apropriadas ao custo.

Divulgação de Resultados

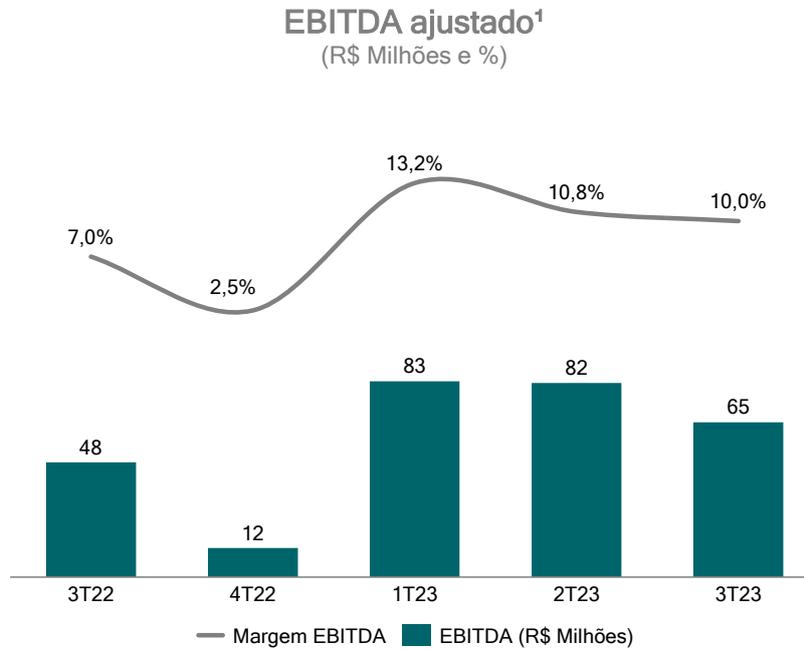
Comentário do Desempenho

even
relações com
investidores

Consolidado

EBITDA

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA ajustado¹:



Conciliação EBITDA	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	67.537	28.005	90.755	96.842	75.612
(-) Resultado Financeiro	(31.420)	(28.260)	(23.809)	(33.924)	(33.193)
(+) Depreciação e Amortização	2.169	2.421	2.103	2.055	3.297
EBITDA	38.286	2.166	69.049	64.974	45.716
Margem EBITDA (%)	5,6%	0,4%	11,1%	8,6%	7,0%
EBITDA LTM	184.562	134.682	171.849	174.476	181.907
Margem EBITDA LTM (%)	7,8%	5,8%	6,9%	6,8%	7,2%
EBITDA	38.286	2.166	69.049	64.974	45.716
(+) Despesas apropriadas ao custo	10.070	10.114	13.510	16.805	19.528
EBITDA ajustado	48.356	12.280	82.559	81.779	65.245
Margem EBITDA ajustado (%)	7,0%	2,5%	13,2%	10,8%	10,0%
EBITDA LTM ajustado	225.714	180.250	219.087	224.975	241.865
Margem EBITDA LTM ajustado (%)	9,5%	7,8%	8,8%	8,8%	9,6%

¹ EBITDA ajustado: resultado antes dos impostos, resultado financeiro, encargos financeiros apropriados ao custo, depreciações e amortizações.

A Companhia entende que o EBITDA Ajustado oferece uma melhor percepção dos resultados operacionais.

De acordo com as normas contábeis aplicáveis para entidades de incorporação imobiliária, os custos financeiros referentes aos financiamentos cujos recursos são aplicados na produção são capitalizados nos custos de imóveis em construção e apropriados ao resultado quando vendidos. Dessa forma, o EBITDA que não deveria incluir juros em seu cálculo, acaba por incluir a parcela relativa aos financiamentos cujos recursos são aplicados na produção. O saldo acumulado de custos financeiros das unidades em estoque é apresentado na nota explicativa nº 7 das demonstrações financeiras da Companhia.

Divulgação de Resultados

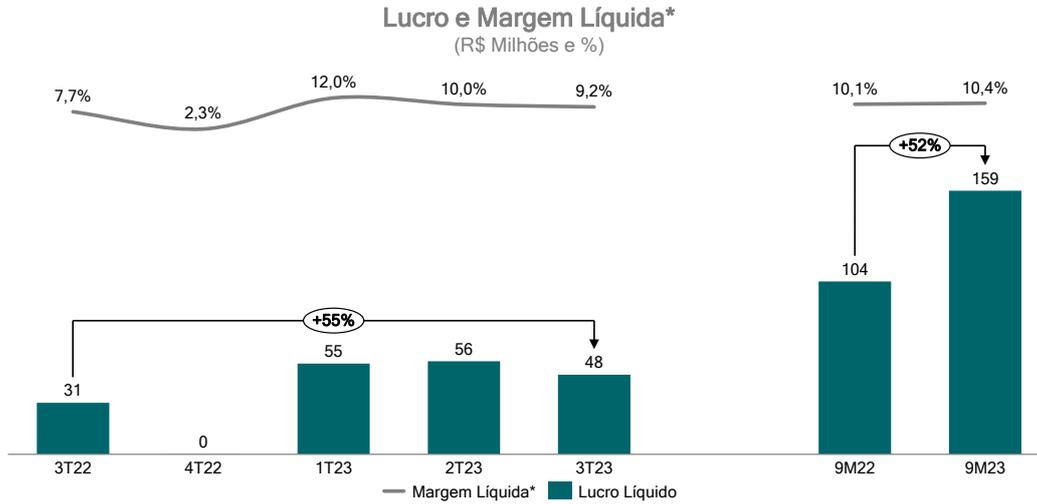
Comentário do Desempenho

even
relações com
investidores

Consolidado

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 3º trimestre o lucro líquido foi de R\$ 48 milhões, com margem líquida de 9,2%*.



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

ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 30 de setembro de 2023, o saldo de disponibilidades era de R\$ 954 milhões.

Os empréstimos e financiamentos à produção totalizaram R\$ 1,1 bilhão, sendo R\$ 781 milhões de dívida de financiamento à produção (SFH e CRI), que são integralmente garantidas pelos recebíveis ou estoque, e R\$ 354 milhões correspondente a dívidas corporativas.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital e a alavancagem em 30 de setembro de 2023:

Consolidado	30/09/2023	(R\$ milhões)
Produção SFH	742	65%
Produção CRI	39	3%
CRI Corporativo	354	31%
Dívida Bruta	1.135	100%
Caixa	954	
Dívida Líquida	181	
Patrimônio Líquido	2.793	
Dívida Líquida / PL	6,5%	

Divulgação de Resultados

Comentário do Desempenho

even
relações com
investidores

Consolidado

GERAÇÃO DE CAIXA / CASH BURN

O consumo operacional de caixa do 3T23 foi de R\$ 148 milhões e R\$ 368 milhões nos últimos 12 meses.

Consolidado	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Dívida (caixa) Líquida Inicial	(414,5)	(267,8)	(197,5)	(109,1)	(17,2)
Dívida (caixa) Líquida Final	(267,8)	(197,5)	(109,1)	(17,2)	181,1
Geração (consumo) de Caixa	(146,7)	(70,3)	(88,5)	(91,9)	(198,2)
Dividendos	0,0	0,0	31,0	0,0	50,0
Recompra de ações	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Geração de Caixa (consumo) (ex-dividendos e recompra)	(146,7)	(70,3)	(57,5)	(91,9)	(148,2)

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o 3T23 com R\$ 437 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores estão representados por financiamento próprio e em processo de repasse para os bancos (financiamento para o cliente).

O contas a receber pela venda de imóveis até o 3T23 é de R\$ 1,9 bilhão. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que o saldo é reconhecido na medida da evolução da construção.

De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$ 3,6 bilhões (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), possuem o seguinte cronograma de recebimento:

Ano	Durante o período de obras (R\$ milhões)	Após o período de obras (R\$ milhões)	Contas a Receber Total (R\$ milhões)
Até 2023	238,6	235,7	474,2
2024	472,3	896,9	1.369,2
2025	284,5	729,4	1.013,9
2026 em diante	258,0	461,2	719,2
Total	1.253,3	2.323,2	3.576,5

O saldo de contas a receber é atualizado pela variação do INCC até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação do índice de preços (IPCA), acrescido de juros de até 12% ao ano, apropriados de forma *pro rata temporis*.

Vale lembrar que estes valores poderão ser quitados pelo cliente, repassados para os bancos (financiamento para o cliente) ou securitizados.

Divulgação de Resultados

/ 3º Trimestre 2023
Comentário de Desempenho

even
relações com
investidores

Principais Indicadores - Even ex-Melnick

Apresentamos a seguir os indicadores financeiros e operacionais da Even São Paulo, excluindo a participação que temos na Melnick (doravante chamado "Even ex-Melnick").

Dados Financeiros	2T23	3T23	3T22	Var. vs 2T23 (%)	Var. vs 3T22 (%)
Receita Líquida de Vendas e Serviços	517.061	393.154	383.057	-24,0%	2,6%
Lucro Bruto	110.230	85.811	84.788	-22,2%	1,2%
Margem Bruta Ajustada ¹	23,3%	25,0%	24,2%	1,7 p.p	0,7 p.p
Lucro/Prejuízo Líquido ⁵	46.172	42.884	20.693	-7,1%	107,2%
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	9,3%	10,3%	5,8%	1,0 p.p	4,5 p.p
ROE anualizado	12,5%	11,5%	5,9%	-1,0 p.p	5,6 p.p
ROE (últimos 12 meses) ⁴	7,6%	9,2%	7,3%	1,5 p.p	1,8 p.p
(Caixa) Dívida Líquida	164.070	346.704	(67.016)	111,3%	n/d
(Caixa) Dívida Líquida (ex-SFH)	(189.006)	(152.460)	(332.522)	-19,3%	-54,2%
Patrimônio Líquido	1.562.570	1.531.487	1.458.347	-2,0%	5,0%
(Caixa) Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	10,5%	22,6%	-4,6%	12,1 p.p	27,2 p.p
Ativos Totais	4.471.340	4.617.440	4.256.776	3,3%	8,5%
Cash Burn (do período) (ex-dividendo e recompra)	90.801	132.633	48.416	46,1%	173,9%

Lançamentos	2T23	3T23	3T22	Var. vs 2T23 (%)	Var. vs 3T22 (%)
Empreendimentos Lançados	3	3	1	0,0%	200,0%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%)	886.812	278.102	90.213	-68,6%	208,3%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Even)	773.861	198.798	90.213	-74,3%	120,4%
Número de Unidades Lançadas	291	297	222	2,1%	33,8%
Área Útil das Unidades Lançadas (m ²)	55.967	19.291	7.027	-65,5%	174,5%
Preço Médio de Lançamento (R\$/m ²)	15.845	14.416	12.838	-9,0%	12,3%
Preço Médio Unidade Lançada (R\$ mil/unidade)	3.047	936	406	-69,3%	130,4%

Vendas Líquidas	2T23	3T23	3T22	Var. vs 2T23 (%)	Var. vs 3T22 (%)
Vendas Contratadas ² (100%)	562.117	346.719	273.558	-38,3%	26,7%
Vendas Contratadas ² (% Even)	540.881	297.863	273.244	-44,9%	9,0%
Número de Unidades Vendidas	355	390	463	9,9%	-15,8%
Área Útil das Unidades Vendidas (m ²)	43.567	28.193	22.977	-35,3%	22,7%
Preço Médio de Venda ² (R\$/m ²)	12.902	12.298	11.906	-4,7%	3,3%
Preço Médio Unidade Vendida (R\$ mil/unidade)	1.583	889	591	-43,9%	50,5%
VSO consolidada (% Even)	21,2%	13,7%	11,1%	-7,5 p.p	2,6 p.p
VSO de lançamento (% Even)	44,3%	45,5%	61,2%	1,2 p.p	-15,6 p.p

Entregas	2T23	3T23	3T22	Var. vs 2T23 (%)	Var. vs 3T22 (%)
VGV Entregue ³	429.514	90.285	489.040	-79,0%	-81,5%
Número de Empreendimentos Entregues	2	1	4	-50,0%	-75,0%
Número de Unidades Entregues	403	33	516	-91,8%	-93,6%

Terrenos	2T23	3T23	3T22	Var. vs 2T23 (%)	Var. vs 3T22 (%)
Land Bank (100%)	6.352.575	6.103.376	6.107.001	-3,9%	-0,1%
Land Bank (% Even)	4.868.472	4.688.418	4.957.220	-3,7%	-5,4%

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

² Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes às vendas das unidades prontas ou para entrega futura de determinado empreendimento (este valor é líquido da comissão de vendas).

³ Valor considerando o preço de venda na época do lançamento.

⁴ Desconsiderando operações descontinuadas.

⁵ Lucro líquido atribuível aos acionistas da controladora.

Divulgação de Resultados

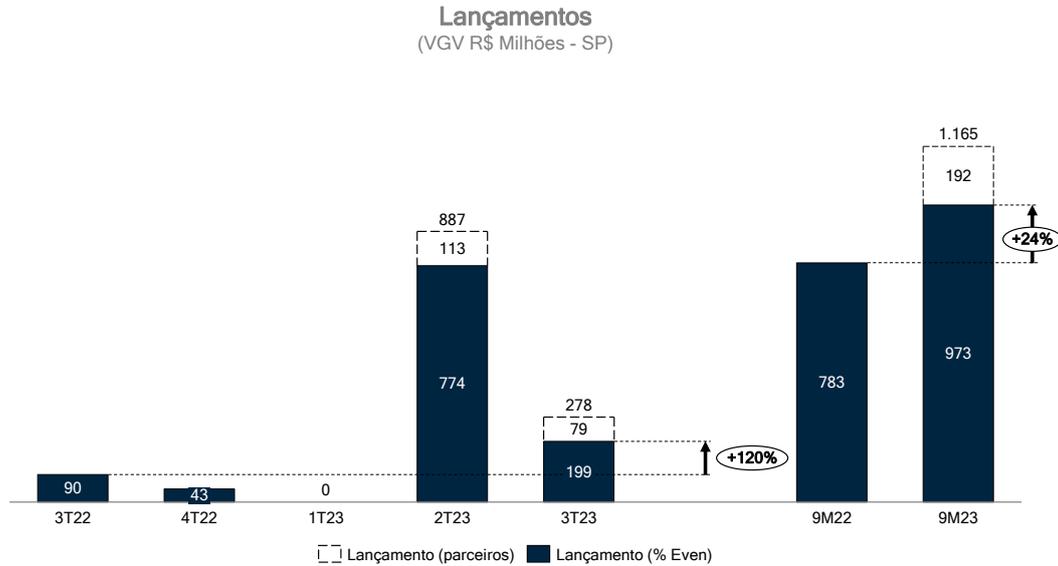
Comentários ao Desempenho
/ 3º Trimestre 2023

even
relações com
investidores

Desempenho Operacional - Even ex-Melnick

LANÇAMENTOS

No 3º trimestre de 2023, foram lançados três empreendimentos em São Paulo, totalizando um VGV de R\$ 278 milhões (R\$ 199 milhões % Even).



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

Empreendimento	Região	VGV 100% (R\$ mil)	VGV %Even (R\$ mil)	Área Útil (m ²)	Unid.	Valor Médio da Unidade (R\$ mil)	Tipologia
1T23		-	-	-	-	-	
2T23		886.812	773.861	55.967	291	3.047	
Casa Alto de Pinheiros	SP	375.451	375.451	16.306	49	7.662	Luxo
Madre	SP	285.459	285.459	23.666	150	1.903	Médio-Alto
Joaquim	SP	225.902	112.951	15.995	92	2.455	Médio-Alto
3T23		278.102	198.798	19.291	297	936	
Marquise Vila Mariana	SP	191.914	122.019	11.565	76	2.525	Alto
GO Madre	SP	67.371	67.371	6.061	160	421	Compacto
GO Joaquim	SP	18.817	9.409	1.665	61	308	Compacto
Total 2023		1.164.914	972.659	75.258	588	1.981	

Divulgação de Resultados

/ 3º Trimestre 2023

Comentários e Desempenho

even
relações com
investidores

Even ex-Melnick



Divulgação de Resultados

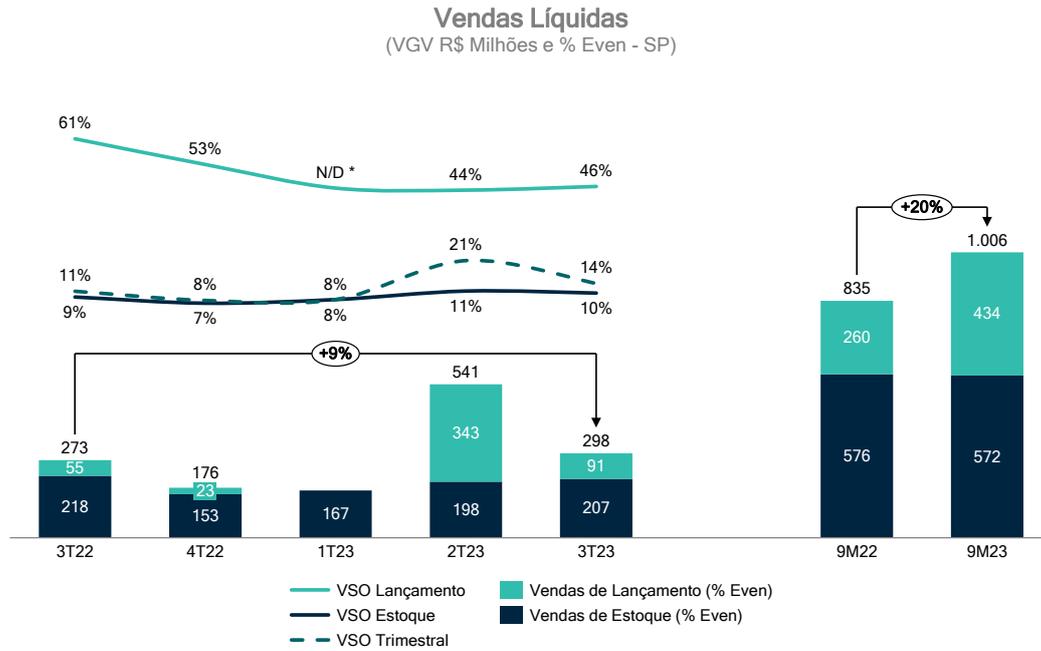
Comentários e Desempenho
/ 3º Trimestre 2023



Even ex-Melnick

VENDAS LÍQUIDAS

No 3º trimestre de 2023, as vendas líquidas totais foram de R\$ 347 milhões (R\$ 298 milhões % Even), representando uma VSO de 14%. As vendas de estoque somaram R\$ 207 milhões (% Even) com VSO de 10%. Dos empreendimentos lançados no trimestre, foram vendidos R\$ 91 milhões (% Even), VSO de 46%.



* Dado que não houve lançamentos em São Paulo no 1T23.

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

Even ex-Melnick	Vendas 100% (R\$ mil)		Vendas %Even (R\$ mil)		Área Útil (m²)		Unid.	
	3T23	2023	3T23	2023	3T23	2023	3T23	2023
2023	211.428	575.751	162.724	505.811	16.320	42.925	209	354
2022	13.660	43.211	13.660	43.211	1.171	3.737	27	96
2021	49.996	194.951	49.996	194.951	3.953	16.551	48	155
2020	44.949	124.401	44.949	124.401	4.305	11.534	68	186
2019	22.287	98.202	22.287	98.202	1.851	7.725	16	68
2018	753	24.823	753	24.823	75	1.951	14	48
2017	4.004	12.704	4.004	12.704	480	1.679	6	26
Até 2016	-358	1.688	-511	1.599	39	311	2	6
Total	346.719	1.075.730	297.863	1.005.701	28.193	86.413	390	939

Divulgação de Resultados

Comentários e Desempenho
/ 3º Trimestre 2023

even
relações com
investidores

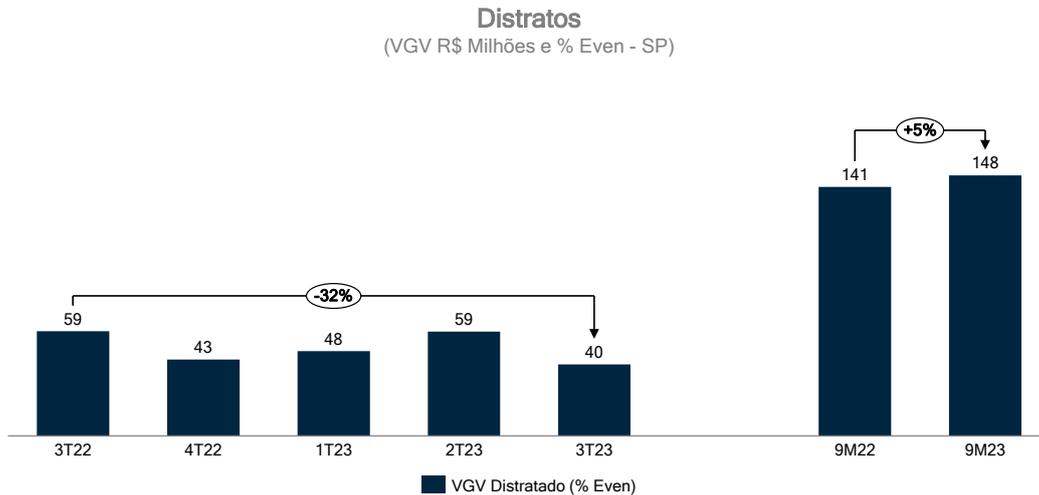
Even ex-Melnick

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

Tipologia	% Even		Ex-Melnick	
	3T23	2023	3T23	2023
Alto/Luxo	29,5%	40,4%	40,4%	40,4%
Médio/Médio-Alto	53,7%	50,4%	50,4%	50,4%
Compacto	12,4%	6,0%	6,0%	6,0%
Econômico	4,3%	3,2%	3,2%	3,2%
Total	100%	100%	100%	100%

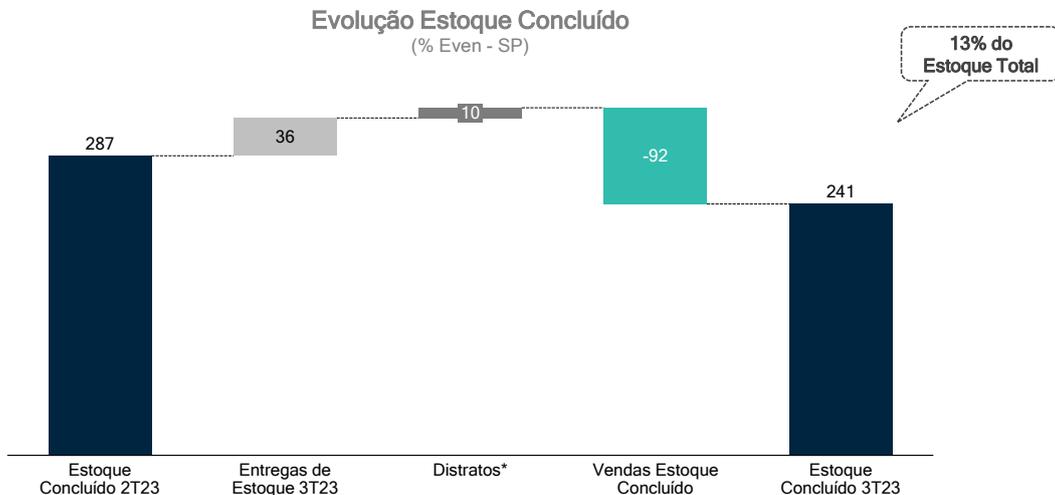
DISTRATOS

No 3º trimestre de 2023, os distratos totalizaram R\$ 48 milhões (R\$ 40 milhões % Even), conforme demonstrado abaixo:



VENDAS DE ESTOQUE PRONTO

Conforme gráfico abaixo, vendemos R\$ 92 milhões (% Even) de estoque pronto no 3T23. Importante destacar que o volume de estoque concluído representa apenas 13% do estoque em São Paulo.



*Considerando apenas distratos de unidades prontas.

Divulgação de Resultados

Comentários e Desempenho
/ 3º Trimestre 2023

even
relações com
investidores

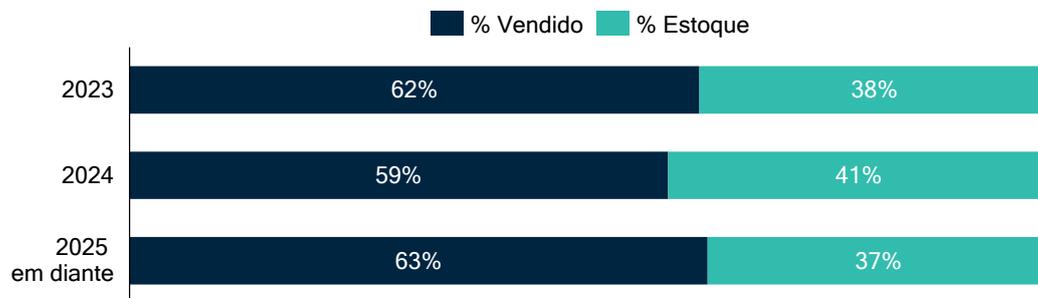
Even ex-Melnick

ESTOQUE

O estoque encerrou o 3T23 em R\$ 1,9 bilhão % Even em valor potencial de vendas, o que representa 19 meses de vendas, considerando o ritmo de vendas líquidas observado nos últimos 12 meses.

Even ex-Melnick Ano de Conclusão Previsto	Estoque 100% (R\$ mil)	Estoque %Even (R\$ mil)	% VGV Even	Unid.	% Unid.
Unid. já concluídas	252.630	241.190	13%	546	25%
2023	181.361	181.361	10%	363	16%
2024	687.188	687.188	37%	703	32%
2025 em diante	849.242	746.480	40%	595	27%
Total	1.970.421	1.856.218	100%	2.207	100%

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



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

Even ex-Melnick Lançamento	VGV 100% (R\$ mil)	VGV %Even (R\$ mil)	Projetos	Unid.	% VGV Even
2023	497.003	394.240	4	234	21%
2022	309.934	309.934	4	333	17%
2021	758.506	758.506	8	908	41%
2020	275.313	275.313	8	353	15%
2019	11.011	11.011	5	15	1%
2018	75	75	1	5	0%
2017	1.003	1.003	2	3	0%
Até 2016	117.575	106.136	22	356	6%
Total	1.970.421	1.856.218	54	2.207	100%

Divulgação de Resultados

Comentários e Desempenho
/ 3º Trimestre 2023

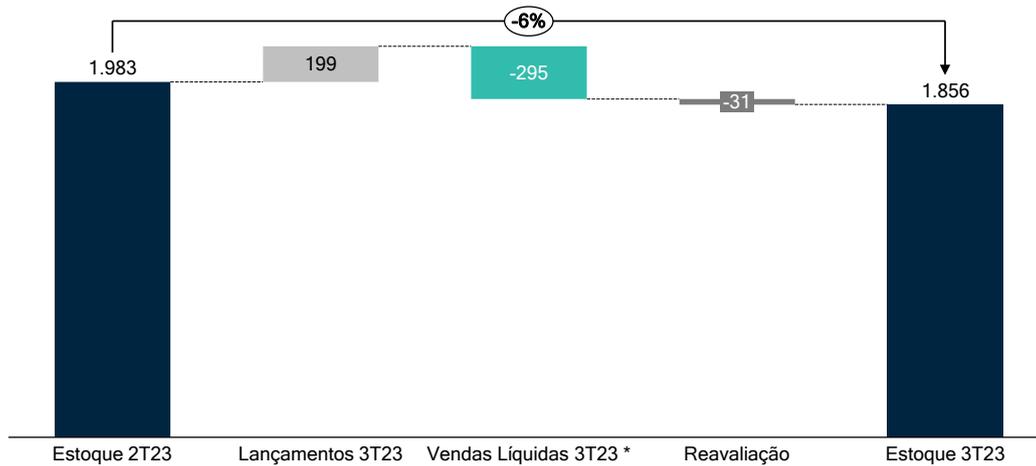
even
relações com
investidores

Even ex-Melnick

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

Evolução Trimestral do Estoque

(VGV R\$ Milhões e % Even - SP)



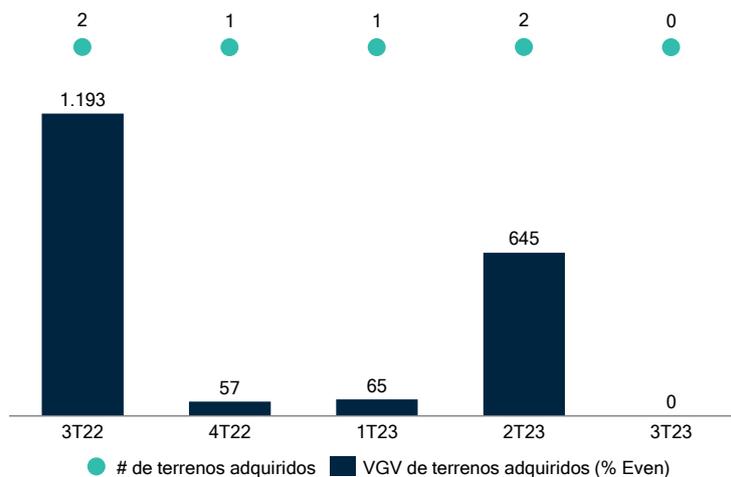
* Vendas líquidas não considera vendas de serviços.

TERRENOS (LAND BANK)

No 3º trimestre de 2023, não foram adquiridos novos terrenos em São Paulo. O VGV 100% potencial do banco de terrenos totalizou R\$ 6,1 bilhões (R\$ 4,7 bilhões % Even). O gráfico abaixo apresenta a evolução da compra de terrenos dos últimos trimestres:

Banco de Terrenos

(VGV R\$ Milhões e % Even - SP)



Com isso, o potencial de VGV do land bank em 30 de setembro de 2023 ficou dividido em 21 diferentes projetos ou fases. Vale enfatizar que as tipologias médio, médio-alto, alto padrão e luxo representam 95% do land bank.

Divulgação de Resultados

Comentários e Desempenho
/ 3º Trimestre 2023

even
relações com
investidores

Even ex-Melnick

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

Even ex-Melnick Tipologia	Nº de Lanç.	Área (m²)		Unid.	VGV Esperado (R\$ mil)		% do Total
		Terreno	Útil		100%	% Even	
Luxo	9	57.598	250.516	1.376	4.920.546	3.551.946	81%
Médio-Alto	2	31.392	43.089	332	428.493	428.493	7%
Médio	4	33.882	76.457	1.020	425.490	425.490	7%
Econômico	1	14.375	18.413	420	72.715	36.358	1%
Compacto	4	10.478	13.797	620	198.572	188.572	3%
Comercial	1	846	5.176	170	57.559	57.559	1%
Total	21	148.572	407.448	3.938	6.103.376	4.688.418	100%

ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

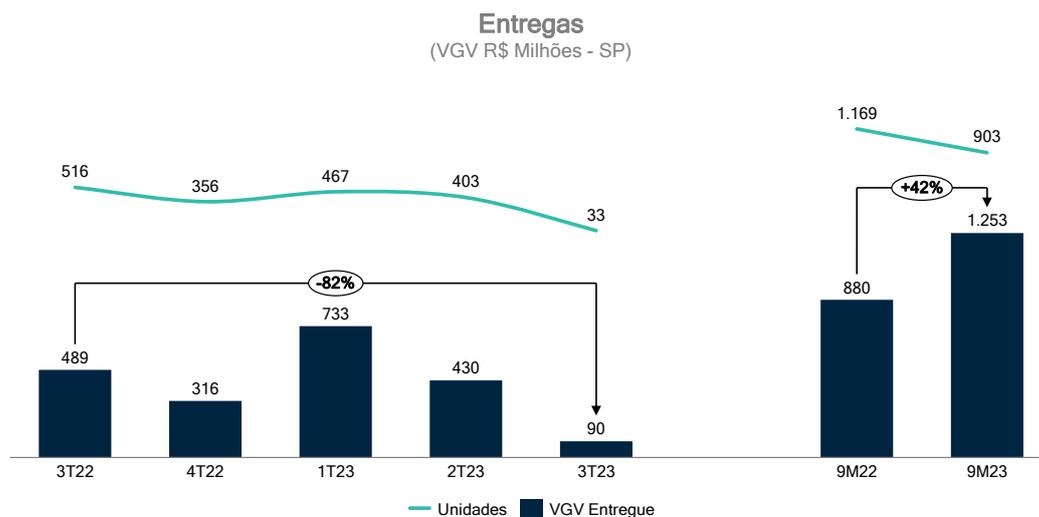
Abaixo seguem algumas informações sobre a capacidade operacional da Even:

	Even ex-Melnick							
	2021	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Canteiro de obras ativos	14	14	17	14	15	14	12	9
Empreendimentos entregues	3	1	2	4	2	3	2	1
Unidades Entregues	192	484	169	516	356	467	403	33
VGV unidades entregues (R\$ milhões) ¹	418	215	176	489	316	733	430	90

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

Entrega de empreendimentos

No 3º trimestre de 2023, foi entregue um projeto em São Paulo com VGV de R\$ 90 milhões, somando 33 unidades.

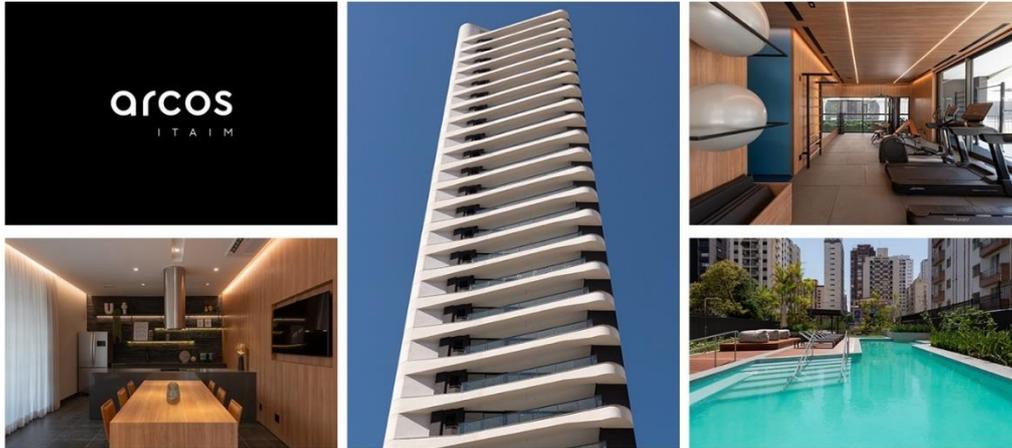


Divulgação de Resultados

/ 3º Trimestre 2023
Comentários e Desempenho

even
relações com
investidores

Even ex-Melnick



REPASSES E RECEBIMENTO

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

Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no 3º trimestre foi de R\$ 222 milhões.

Even ex-Melnick	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Unidades em obra	366.954	372.212	213.786	253.652	125.023
Unidades performadas (após 6 meses concluídas)	28.899	16.656	12.789	26.764	97.385
Total	395.853	388.868	226.575	280.416	222.408

Divulgação de Resultados

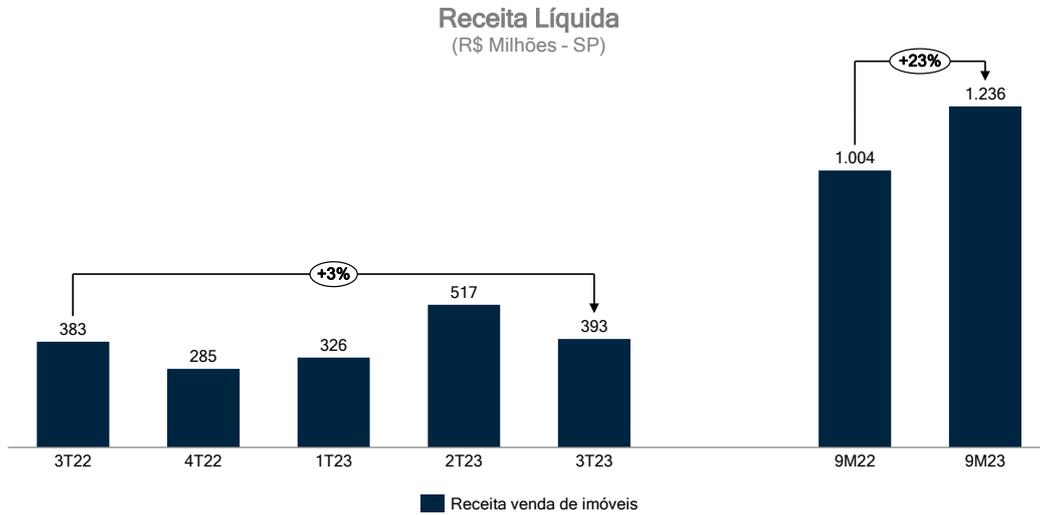
/ 3º Trimestre 2023
Comentários ao Desempenho



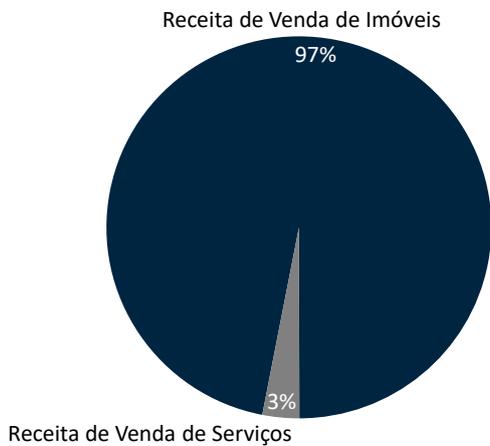
Desempenho Econômico-Financeiro – Even ex-Melnick

RECEITA

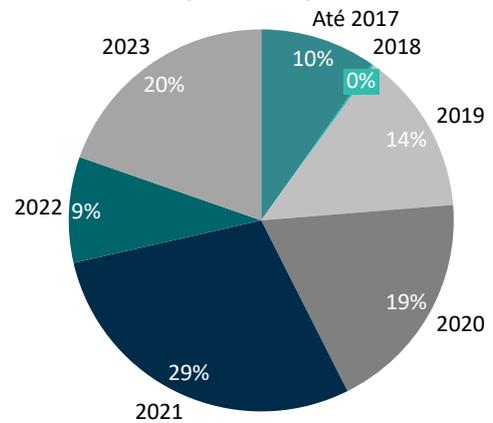
No 3T23, obtivemos receita líquida de R\$ 393 milhões.



Abertura da Receita Bruta por Tipo de Receita
(3T23 SP - %)



Abertura da Receita Bruta de Venda de Imóveis por Ano de Lançamento
(3T23 SP - %)



LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

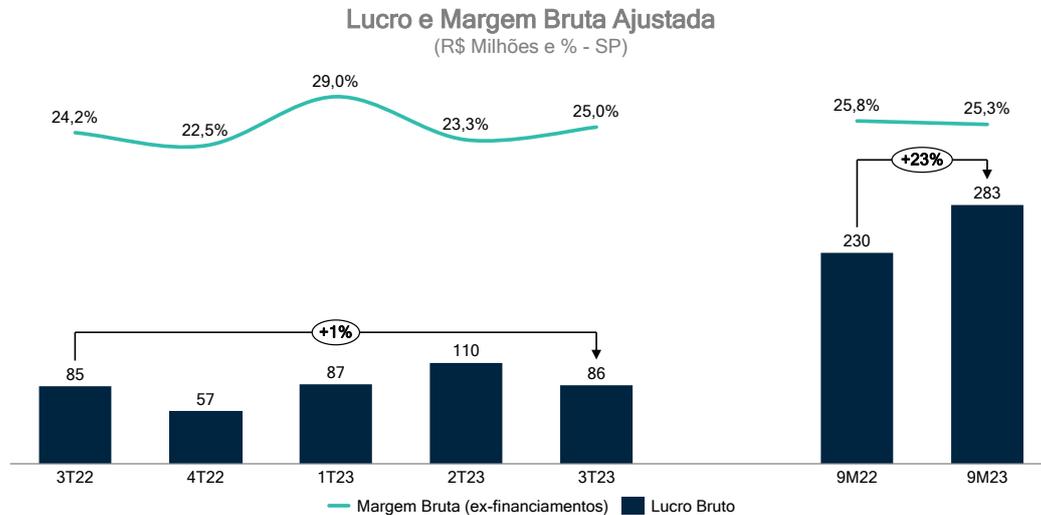
O Lucro bruto foi de R\$ 86 milhões no 3T23, cuja margem bruta ex-financiamentos foi de 25,0%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (CRIs e financiamentos destinados à produção).

Divulgação de Resultados

Comentários e Desempenho

even
relações com
investidores

Even ex-Melnick



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

Even ex-Melnick (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF ¹	Margem Bruta do Estoque ¹
Receita Líquida	393,2	1.255,2	1.929,4
CPV	(307,3)	(932,1)	(1.445,4)
Construção e Terrenos	(295,0)	(932,1)	(1.392,2)
Financiamento à Produção e Dívida Corporativa	(12,4)	-	(53,2)
Lucro Bruto	85,8	323,1	484,0
<i>Margem Bruta (%)</i>	<i>21,8%</i>	<i>25,7%</i>	<i>25,1%</i>
Margem Bruta (%) ex-financiamentos (produção e corporativo) (a)	25,0%	25,7%	27,8%

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

^{a)} Encargos financeiros apropriados ao custo.

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 3T23, as despesas operacionais totalizaram R\$ 58 milhões, conforme tabela abaixo:

Even ex-Melnick	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Comerciais	(16.087)	(18.781)	(13.615)	(20.568)	(22.639)
Gerais e Administrativas	(30.912)	(28.893)	(15.640)	(32.941)	(32.925)
Outras despesas operacionais	(22.731)	(13.714)	(7.426)	(5.598)	(2.021)
Despesas Operacionais	(69.730)	(61.388)	(36.681)	(59.107)	(57.585)
% da Receita Líquida	-18,2%	-21,6%	-11,3%	-11,4%	-14,6%

Despesas comerciais:

As Despesas comerciais totalizaram R\$ 23 milhões no 3T23, representando 5,8% da Receita Líquida.

Divulgação de Resultados

Comentários de Desempenho

/ 3º Trimestre 2023

even
relações com
investidores

Even ex-Melnick

Despesas gerais e administrativas:

As Despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 33 milhões no 3T23, representando 8,4% da Receita Líquida.

Outras receitas / despesas operacionais:

As outras receitas/despesas operacionais apresentaram resultado negativo de R\$ 2 milhões no 3T23.

Even ex-Melnick	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Acordos judiciais	(8.856)	(4.783)	(1.787)	(5.962)	(14.675)
Provisão para Contingências	(13.101)	(2.985)	(4.257)	(13.882)	11.489
Outras receitas (despesas)	212	914	483	15.605	1.458
Provisão de Distrato IFRS 9	(986)	(6.860)	(1.865)	(1.357)	(292)
Outras receitas (despesas) operacionais	(22.731)	(13.714)	(7.426)	(5.598)	(2.021)

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

RESULTADO FINANCEIRO

O Resultado financeiro do 3T23 foi positivo em R\$ 11 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

Even ex-Melnick	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Despesas Financeiras	(13.036)	(23.316)	(24.445)	(26.008)	(24.854)
Juros ¹	(11.907)	(20.747)	(21.772)	(23.095)	(19.789)
Outras despesas financeiras	(1.129)	(2.569)	(2.673)	(2.913)	(5.065)
Receitas Financeiras	20.759	26.579	23.947	25.948	23.640
Juros com aplicações financeiras	14.155	18.374	16.847	17.815	17.590
Juros de clientes	2.210	2.112	2.842	3.013	2.285
Outras receitas financeiras	4.396	6.093	4.258	5.120	3.765
Despesas Financeiras Líquidas	7.725	3.263	(497)	(60)	(1.213)
Reclassificação das despesas apropriadas ao custo	8.012	6.954	7.812	10.080	12.359
Resultado Financeiro	15.736	10.216	7.313	10.020	11.146

¹ Contém despesas financeiras de juros apropriadas ao custo.

Divulgação de Resultados

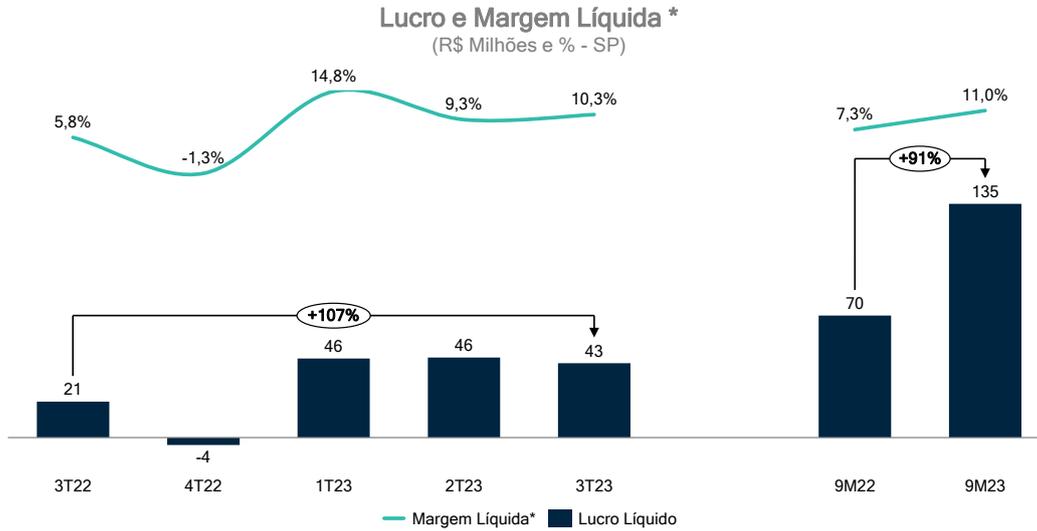
Comentários e Desempenho
/ 3º Trimestre 2023

even
relações com
investidores

Even ex-Melnick

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 3º trimestre, o lucro líquido foi de R\$ 43 milhões, com margem líquida de 10,3%*.



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

ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 30 de setembro de 2023, o saldo de disponibilidades era de R\$ 506 milhões.

Os empréstimos e financiamentos à produção totalizaram R\$ 853 milhões, sendo R\$ 499 milhões de dívida de financiamento à produção (SFH e CRI), que são integralmente garantidas pelos recebíveis ou estoque, e R\$ 354 milhões correspondente a dívidas corporativas.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital e a alavancagem em 30 de setembro de 2023:

Even ex-Melnick	30/09/2023	(R\$ milhões)
Produção SFH	474	56%
Produção CRI	25	3%
CRI Corporativo	354	41%
Dívida Bruta	853	100%
Caixa	506	
Dívida Líquida	347	
Patrimônio Líquido	1.531	
Dívida Líquida / PL	22,6%	

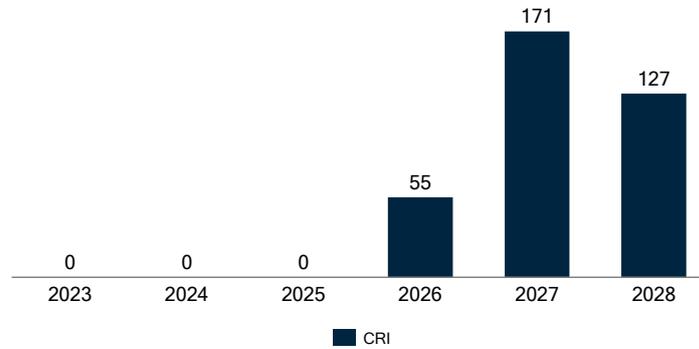
Divulgação de Resultados

Comentários e Desempenho

even
relações com
investidores

Even ex-Melnick

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



GERAÇÃO DE CAIXA / CASH BURN

O consumo operacional de caixa do 3T23 foi de R\$ 133 milhões e R\$ 333 milhões nos últimos 12 meses.

Even ex-Melnick	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Dívida (caixa) Líquida Inicial	(115,4)	(67,0)	(9,9)	73,3	164,1
Dívida (caixa) Líquida Final	(67,0)	(9,9)	73,3	164,1	346,7
Geração (consumo) de Caixa	(48,4)	(57,2)	(83,1)	(90,8)	(182,6)
Dividendos	0,0	0,0	31,0	0,0	50,0
Recompra de ações	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Geração de Caixa (consumo) (ex-dividendos e recompra)	(48,4)	(57,2)	(52,1)	(90,8)	(132,6)

Divulgação de Resultados

Comentários e Desempenho
/ 3º Trimestre 2023


relações com investidores

Anexos – Consolidado

ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

Demonstração do Resultado Consolidado (em milhares de reais).

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	689.468	495.912	624.590	758.732	651.805
Custo incorrido das vendas realizadas	(533.319)	(399.318)	(486.768)	(597.594)	(527.800)
Lucro Bruto	156.149	96.594	137.822	161.138	124.005
<i>Margem Bruta</i>	<i>22,6%</i>	<i>19,5%</i>	<i>22,1%</i>	<i>21,2%</i>	<i>19,0%</i>
<i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i>	<i>24,1%</i>	<i>21,5%</i>	<i>24,2%</i>	<i>23,5%</i>	<i>22,0%</i>
Receitas (Despesas) Operacionais	(119.317)	(95.906)	(71.595)	(99.304)	(94.660)
Comerciais	(42.943)	(38.287)	(29.003)	(42.752)	(46.006)
Gerais e Administrativas	(33.923)	(30.604)	(36.564)	(33.417)	(37.748)
Remuneração da Administração	(10.089)	(11.874)	4.826	(14.015)	(13.710)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(32.362)	(15.141)	(10.854)	(9.120)	2.805
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro	36.832	689	66.226	61.834	29.345
Resultado das Participações Societárias	(715)	(943)	719	1.084	13.074
Resultado Financeiro	31.420	28.260	23.809	33.924	33.193
Despesas Financeiras	(5.958)	(17.238)	(17.314)	(17.394)	(13.824)
Receitas Financeiras	37.378	45.498	41.123	51.318	47.017
Lucro antes do IRPJ e CSLL	67.537	28.006	90.755	96.842	75.612
IRPJ e CSLL	(15.670)	(15.060)	(15.501)	(20.970)	(15.358)
Corrente	(16.033)	(18.765)	(12.346)	(18.161)	(11.843)
Diferido	363	3.705	(3.155)	(2.809)	(3.515)
Lucro Líquido antes das operações descontinuadas	51.867	12.945	75.254	75.872	60.254
Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas	1.324	(1.485)	(1.485)	-	-
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	53.191	11.461	75.254	75.872	60.254
Participação de minoritários	(22.120)	(11.311)	(20.527)	(19.812)	(12.219)
Lucro Líquido (prejuízo) do Exercício	31.071	150	54.727	56.060	48.035
<i>Margem Líquida</i>	<i>4,5%</i>	<i>0,0%</i>	<i>8,8%</i>	<i>7,4%</i>	<i>7,4%</i>
<i>Margem Líquida (sem minoritários)</i>	<i>7,7%</i>	<i>2,3%</i>	<i>12,0%</i>	<i>10,0%</i>	<i>9,2%</i>

Divulgação de Resultados

Comentários e Desempenho

even
relações com
investidores

Consolidado

ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (em milhares de reais).

ATIVO	3T22 30/09/2022	4T22 31/12/2022	1T23 31/03/2023	2T23 30/06/2023	3T23 30/09/2023
Disponibilidades	735.912	970.051	922.011	953.088	952.984
Caixa vinculado	292	-	-	-	-
Contas a receber	806.814	936.301	1.215.161	1.233.832	1.349.790
Imóveis a comercializar	2.958.822	3.051.274	2.929.523	3.164.451	3.043.446
Demais contas a receber	162.794	142.426	108.171	123.249	101.037
Ativo Circulante	4.664.634	5.100.052	5.174.866	5.474.620	5.447.257
Ativos destinados a venda	181.436	-	-	-	-
Ativo Não Circulante Destinado a Venda	181.436	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	5.064	5.999	-	9.394	1.022
Contas a Receber	971.469	677.866	526.737	603.591	627.916
Imóveis a comercializar	424.667	716.092	784.671	473.216	680.798
Adiantamentos para futuro aumento de capital	7.588	6.804	5.976	6.343	12.698
Transações com partes relacionadas	114.975	106.918	108.270	186.980	149.023
Demais Contas a Receber	29.721	29.826	74.621	55.555	54.590
Investimentos	35.769	37.283	36.458	46.319	58.239
Imobilizado	19.223	17.009	19.671	17.848	20.563
Intangível	354	275	208	137	160
Ativo Não Circulante	1.608.830	1.598.072	1.556.612	1.399.383	1.605.009
Total do Ativo	6.454.900	6.698.124	6.731.478	6.874.003	7.052.266
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/09/2022	31/12/2022	31/03/2023	30/06/2023	30/09/2023
Fornecedores	95.680	111.750	115.360	144.666	150.645
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	572.091	829.768	876.609	852.998	465.326
Contas a pagar por aquisição sociedade controladas	12.785	125	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	134.122	132.711	80.888	63.740	135.311
Impostos e Contribuições a Recolher	-	-	-	-	-
Adiantamentos de Clientes	769.159	666.905	577.241	494.986	484.236
Provisão para perdas em sociedades controladas	-	-	-	-	523
Dividendos propostos	-	37.005	-	18.163	24.588
Provisões	113.581	105.407	110.285	122.105	101.419
Demais Contas a Pagar	185.150	172.707	133.764	176.559	188.094
Passivo Circulante	1.882.568	2.056.378	1.894.147	1.873.217	1.550.142
Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis	863.254	608.863	589.294	566.952	1.171.938
Contas a pagar por aquisição sociedade controladas	50.000	-	-	-	-
Provisões	115.899	111.973	99.154	121.144	99.614
Empréstimos e financiamentos	339.321	645.789	732.043	881.584	999.770
Imposto de renda e contribuição social diferidos	25.240	21.113	24.406	26.986	30.483
Adiantamentos de clientes LP	412.391	481.975	525.711	473.961	332.110
Demais Contas a Pagar	9.532	44.609	74.106	74.974	75.642
Passivo Não Circulante	1.815.637	1.914.322	2.044.714	2.145.601	2.709.557
Passivo Total	3.698.205	3.970.700	3.938.861	4.018.818	4.259.699
Capital Social atribuído aos acionistas da controladora	1.657.409	1.657.409	1.657.410	1.657.409	1.657.409
Ações em Tesouraria	(37.001)	(37.001)	(37.001)	(22.771)	(10.119)
Plano de opção de ações	30.969	38.481	32.088	36.021	35.957
Reserva de lucros	284.784	253.935	308.662	351.097	280.418
Transação com acionistas	-	-	-	-	(25.697)
	1.936.161	1.912.824	1.961.159	2.021.756	1.937.968
Participação dos não controladores	820.534	814.600	831.458	833.429	854.599
Patrimônio Líquido	2.756.695	2.727.424	2.792.617	2.855.185	2.792.567
Passivo e Patrimônio Total	6.454.900	6.698.124	6.731.478	6.874.003	7.052.266

Divulgação de Resultados

Comentário ao Desempenho
/ 3º Trimestre 2023

even
relações com
investidores

Consolidado

ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
<i>(Em milhares de reais - R\$)</i>				
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social	158.823	104.233	263.208	225.041
<i>Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:</i>	-	-	-	-
Equivalência patrimonial	(197.264)	(190.048)	(14.877)	2.267
Depreciações e amortizações	2.886	2.976	7.455	6.700
Provisões	(17.831)	(5.707)	(18.871)	(1.608)
Juros provisionados	41.002	9.601	79.114	58.594
Juros apropriados em aplicações financeiras	(32.008)	(20.976)	(93.585)	(70.501)
<i>Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:</i>				
Contas a receber	(845)	2.118	(363.539)	(196.594)
Imóveis a comercializar	2.499	(1.045)	43.122	(522.748)
Demais contas a receber	(24.335)	(3.516)	16.625	(21.201)
Fornecedores	(2.757)	1.178	38.895	35.347
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	101.389	196.528
Contas a pagar por aquisição sociedade controladas	-	125	-	(88.939)
Adiantamentos de clientes	186	(1.386)	(235.290)	95.305
Demais passivos	(7.685)	11.718	(87.898)	5.829
<i>Variações no patrimônio que não afetam o caixa:</i>				
Concessões de Ações - ILP	4.466	-	4.466	-
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(72.862)	(90.729)	(259.786)	(275.980)
Juros pagos	(40.048)	(7.592)	(72.447)	(28.079)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(42.458)	(37.760)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(112.911)	(98.321)	(374.691)	(341.819)
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL DAS ATIVIDADES NÃO OPERACIONAIS				
Resultado de investimentos descontinuados	-	-	-	(336)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	-	-	-	(366)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	55.662	115.681	100.556	251.947
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(2.558)	(4.032)	(10.894)	(4.694)
Aumento dos investimentos	16.406	68.590	(6.079)	(8.305)
Lucros recebidos	167.240	231.618	-	-
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	(21.351)	(52.812)	(5.894)	(804)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	215.398	359.045	77.689	238.144
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	-	60.420	543.273	434.898
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(5.563)	(71.259)	(193.359)	(270.048)
Caixa restrito	-	2.160	-	2.152
	(5.563)	(8.679)	349.914	167.002
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	(47.967)	(252.389)	(5.428)	(45.322)
Dividendos Pagos	(49.999)	-	(49.999)	-
Aquisições de ações em tesouraria	-	-	-	-
Concessões de Ações - ILP	-	(4.046)	-	(4.046)
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	(12.558)	(30.335)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(103.529)	(265.114)	281.929	87.299
(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(1.041)	(4.389)	(15.073)	(16.712)
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	1.693	13.587	29.698	39.873
No final do exercício	652	9.198	14.625	23.161
(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(1.041)	(4.389)	(15.073)	(16.712)

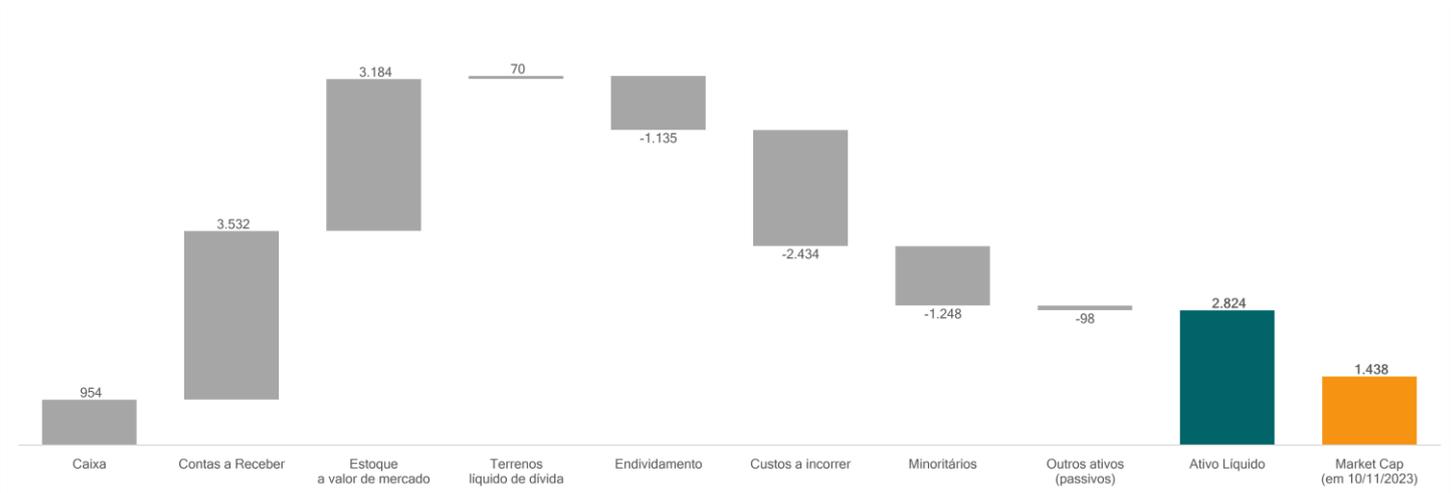
Divulgação de Resultados

Comentários e Desempenho
/ 3º Trimestre 2023

even
relações com
investidores

Consolidado

ANEXO 4 – NAV



Divulgação de Resultados

3º Trimestre 2023
Comentários e Desempenho

even
relações com
investidores

Anexos – Even ex-Melnick

ANEXO 5 – Demonstração de Resultado

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

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços	383.057	284.677	325.622	517.061	393.154
Custo incorrido das vendas realizadas	(298.269)	(227.584)	(238.868)	(406.831)	(307.343)
Lucro Bruto	84.788	57.093	86.753	110.230	85.811
<i>Margem Bruta</i>	<i>22,1%</i>	<i>20,1%</i>	<i>26,6%</i>	<i>21,3%</i>	<i>21,8%</i>
<i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i>	<i>24,2%</i>	<i>22,5%</i>	<i>29,0%</i>	<i>23,3%</i>	<i>25,0%</i>
Receitas (Despesas) Operacionais	(69.729)	(61.388)	(36.681)	(59.107)	(57.586)
Comerciais	(16.087)	(18.781)	(13.615)	(20.568)	(22.639)
Gerais e Administrativas	(23.686)	(19.525)	(24.375)	(22.387)	(21.772)
Remuneração da Administração	(7.226)	(9.368)	8.735	(10.554)	(11.153)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(22.730)	(13.714)	(7.426)	(5.598)	(2.021)
Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro	15.059	(4.295)	50.072	51.124	28.225
Resultado das Participações Societárias	(778)	(339)	(128)	(36)	10.170
Resultado Financeiro	15.737	10.217	7.313	10.020	11.146
Despesas Financeiras	(5.023)	(16.363)	(16.634)	(15.928)	(12.494)
Receitas Financeiras	20.760	26.579	23.947	25.948	23.640
Lucro antes do IRPJ e CSLL	30.018	5.583	57.258	61.107	49.541
IRPJ e CSLL	(9.225)	(7.859)	(9.061)	(13.230)	(9.225)
Corrente	(10.363)	(10.356)	(7.562)	(10.820)	(6.472)
Diferido	1.139	2.497	(1.500)	(2.410)	(2.753)
Lucro Líquido antes das operações descontinuadas	20.794	(2.276)	48.197	47.877	40.316
Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas	1.324	(1.485)	-	-	-
Lucro Líquido antes da participação dos minoritários	22.118	(3.761)	48.197	47.877	40.316
Participação de minoritários	(1.425)	(457)	(2.605)	(1.706)	2.568
Lucro Líquido (prejuízo) do Exercício	20.693	(4.218)	45.592	46.172	42.884
<i>Margem Líquida</i>	<i>5,4%</i>	<i>-1,5%</i>	<i>14,0%</i>	<i>8,9%</i>	<i>10,9%</i>
<i>Margem Líquida (sem minoritários)</i>	<i>5,8%</i>	<i>-1,3%</i>	<i>14,8%</i>	<i>9,3%</i>	<i>10,3%</i>

Divulgação de Resultados

Comentários e Desempenho

Even ex-Melnick

even
relações com
investidores

ANEXO 6 – Balanço Patrimonial

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

ATIVO	3T22 30/09/2022	4T22 31/12/2022	1T23 31/03/2023	2T23 30/06/2023	3T23 30/09/2023
Disponibilidades	398.286	617.627	553.867	542.634	506.139
Caixa vinculado	292	-	-	-	-
Contas a receber	555.581	516.594	631.730	649.859	707.940
Imóveis a comercializar	1.992.995	2.012.979	1.997.643	2.217.264	2.184.923
Demais contas a receber	129.249	113.612	81.320	91.172	68.301
Ativo Circulante	3.076.403	3.260.812	3.264.560	3.500.930	3.467.303
Ativos destinados a venda	181.436	-	-	-	-
Ativo Não Circulante Destinado a Venda	181.436	-	-	-	-
Títulos e valores mobiliários	5.064	5.729	-	1	-
Contas a Receber	456.361	346.254	244.492	320.830	352.843
Imóveis a comercializar	374.088	621.130	692.411	373.185	545.753
Adiantamentos para futuro aumento de capital	4.393	6.141	5.654	5.689	11.743
Transações com partes relacionadas	103.258	106.682	108.092	186.183	148.598
Demais Contas a Receber	25.879	25.958	69.978	48.851	44.049
Investimentos	23.588	24.861	22.128	29.922	38.345
Imobilizado	6.241	4.405	7.017	5.804	10.995
Intangível	65	26	(14)	(54)	(2.189)
Ativo Não Circulante	998.937	1.141.186	1.149.757	970.411	1.150.137
Total do Ativo	4.256.776	4.401.998	4.414.317	4.471.340	4.617.440
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	30/09/2022	31/12/2022	31/03/2023	30/06/2023	30/09/2023
Fornecedores	56.027	83.837	84.414	95.558	97.852
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	532.847	762.857	800.239	791.141	387.343
Contas a pagar por aquisição sociedade controladas	12.785	125	-	-	-
Empréstimos e financiamentos	112.386	86.353	47.726	16.155	80.671
Impostos e Contribuições a Recolher	-	-	(21.224)	-	(22.322)
Adiantamentos de Clientes	304.570	323.791	323.503	206.518	233.849
Provisão para perdas em sociedades controladas	-	-	-	-	523
Dividendos propostos	-	31.000	-	(15.138)	(15.211)
Provisões	33.494	37.820	48.339	45.315	48.404
Partes relacionadas	14.807	14.703	15.467	16.377	17.889
Demais Contas a Pagar	127.398	127.652	100.227	82.733	77.814
Passivo Circulante	1.194.314	1.468.138	1.398.691	1.238.659	906.822
Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis	809.134	536.133	514.876	490.589	1.023.616
Contas a pagar por aquisição sociedade controladas	50.000	-	-	-	-
Provisões	86.575	80.430	71.581	80.143	65.285
Empréstimos e financiamentos	224.239	527.148	579.410	690.550	772.172
Imposto de renda e contribuição social diferidos	12.244	9.339	10.963	13.144	15.879
Adiantamentos de clientes LP	412.391	312.596	292.842	320.711	226.536
Demais Contas a Pagar	9.532	36.002	74.106	74.974	75.642
Passivo Não Circulante	1.604.115	1.501.648	1.543.778	1.670.110	2.179.130
Passivo Total	2.798.429	2.969.786	2.942.469	2.908.769	3.085.952
Capital Social atribuído aos acionistas da controladora	1.202.703	1.153.833	1.164.816	1.200.937	1.272.403
Ações em Tesouraria	(5.309)	(5.309)	(14.623)	(3.318)	9.334
Plano de opção de ações	30.969	29.535	20.959	26.384	24.516
Reserva de lucros	163.576	134.118	178.042	254.999	209.497
Transação com acionistas	-	-	-	-	(25.697)
Patrimônio Líquido	1.391.939	1.312.176	1.349.194	1.479.003	1.490.053
Participação dos não controladores	66.408	120.035	122.655	83.567	41.434
Patrimônio Líquido	1.458.347	1.432.211	1.471.849	1.562.570	1.531.487
Passivo e Patrimônio Total	4.256.776	4.401.998	4.414.317	4.471.340	4.617.440

Divulgação de Resultados

Comentários e Desempenho
/ 3º Trimestre 2023

even
relações com
investidores

Even ex-Melnick

ANEXO 7 – Land Bank

A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 30 de setembro de 2023, excluindo Melnick:

Terreno	Localização	Data da Compra	Áreas (m²)		Unidades	VGV Esperado (R\$ mil)	
			Terreno	Útil		100%	% Even
Terreno I	Rio de Janeiro	mai-10	8.410	15.711	186	72.360	72.360
Terreno II	Rio de Janeiro	jun-11	8.410	15.711	186	72.360	72.360
Terreno III	Rio de Janeiro	jul-12	7.062	18.027	202	108.162	108.162
Terreno IV	São Paulo	jun-13	4.861	10.461	56	146.556	146.556
Terreno V	São Paulo	jan-13	26.531	32.628	276	281.937	281.937
Terreno VI	Rio de Janeiro	mar-14	14.375	18.413	420	72.715	36.358
Terreno VII	São Paulo	set-16	10.000	27.008	446	172.608	172.608
Terreno VIII	São Paulo	jan-19	846	5.176	170	57.559	57.559
Terreno IX	São Paulo	jul-20	14.121	79.853	506	737.759	737.759
Terreno X	São Paulo	jan-21	17.677	53.397	185	1.388.903	694.451
Terreno XI	São Paulo	mai-21	5.768	2.216	84	20.605	20.605
Terreno XII	São Paulo	dez-21	2.738	1.933	80	27.457	17.457
Terreno XIII	São Paulo	mar-22	5.410	15.314	53	384.423	172.990
Terreno XIV	São Paulo	jun-22	3.516	11.204	52	324.098	194.459
Terreno XV	São Paulo	jul-22	5.023	25.515	141	388.235	388.235
Terreno XVI	São Paulo	jul-22	878	4.459	197	57.246	57.246
Terreno XVII	São Paulo	ago-22	4.871	23.086	71	654.259	654.259
Terreno XVIII	São Paulo	ago-22	1.095	5.189	259	93.264	93.264
Terreno XIX	São Paulo	mar-23	1.598	8.428	122	260.887	65.222
Terreno XX	São Paulo	mai-23	920	5.679	23	183.215	45.804
Terreno XXI	São Paulo	jun-23	4.464	28.040	223	598.767	598.767
21 terrenos ou fases			148.572	407.448	3.938	6.103.376	4.688.418

Divulgação de Resultados

Comentários e Desempenho
/ 3º Trimestre 2023

even
relações com
investidores

Even ex-Melnick

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

O quadro abaixo apresenta a posição da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos em 30/09/2023:

Empreendimento	Estado	Lanç.	Ano	% Vendido	POC
Marquise Vila Mariana	São Paulo	3T23	2023	41,24%	29,85%
Casa Alto de Pinheiros	São Paulo	2T23	2023	53,84%	58,75%
Madre	São Paulo	2T23	2023	74,11%	29,77%
Joaquim	São Paulo	2T23	2023	40,72%	36,16%
Mairin Ibirapuera/Epic By Atlantica	São Paulo	2T22/3T22/4T22	2022	65,18%	49,61%
Modo Butantã	São Paulo	1T22	2022	45,84%	42,30%
Portugal 587	São Paulo	4T21/1T22	2021/2022	63,17%	62,81%
Yby Ibirapuera	São Paulo	3T21	2021	34,86%	75,43%
Arbo Alto de Pinheiros	São Paulo	3T21	2021	60,27%	77,80%
Modo Pompeia	São Paulo	2T21	2021	88,39%	57,47%
Modo Ipiranga	São Paulo	1T21	2021	55,67%	92,86%
Arcos Itaim	São Paulo	1T21	2021	77,78%	100,00%
Platô Perdizes	São Paulo	4T20/2T22	2020/2022	71,24%	83,98%
Balkon Campo Belo	São Paulo	4T20	2020	76,34%	80,04%
Clári Pinheiros	São Paulo	3T20	2020	69,51%	92,18%
Open Marajoara	São Paulo	3T20	2020	85,89%	100,00%
Modo Saúde	São Paulo	3T20	2020	57,45%	100,00%
Lume Alto Da Boa Vista	São Paulo	3T19	2019	94,17%	100%
Monumento SP	São Paulo	1T17	2017	78,19%	68,07%
Hotel Ibis	São Paulo	4T14	2014	34,50%	100%
RG Personal Residences	Rio de Janeiro	4T13	2013	65,20%	76,52%
Luar do Pontal	Rio de Janeiro	2T13	2013	56,37%	67,83%
Haddock Offices	São Paulo	4T12	2012	94,85%	100,00%
Airport Offices	São Paulo	1T11	2011	94,40%	100,00%

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

Divulgação de Resultados

/ 3º Trimestre 2023
Comentários ao Desempenho

even
relações com
investidores

SOBRE A EMPRESA

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

AVISO LEGAL

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

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes ("Deloitte") não prestaram durante o trimestre findo em 30 de setembro de 2023 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Notas Explicativas

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

Relatório sobre a Revisão de
Informações Trimestrais dos
Períodos de Três e Nove Meses
Findos em 30 de Setembro de 2023

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Even Construtora e Incorporadora S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

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

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

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

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

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

Ênfase

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

Outros assuntos*Demonstrações do valor adicionado*

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações financeiras intermediárias, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 13 de novembro de 2023



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



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

Notas Explicativas**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.****BALANÇOS PATRIMONIAIS**

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
CIRCULANTES					
Caixa e equivalentes de caixa	4	652	1.693	14.625	29.698
Títulos e valores mobiliários	5	338.346	356.271	938.359	940.353
Caixa restrito		-	-	-	-
Contas a receber	6.a	-	17.183	1.349.790	936.301
Imóveis a comercializar	7	14.390	16.889	3.043.446	3.051.274
Partes relacionadas	24.a	-	-	-	-
Dividendos a receber		15.254	-	-	-
Demais contas a receber		36.089	45.269	101.037	142.426
		<u>404.731</u>	<u>437.305</u>	<u>5.447.257</u>	<u>5.100.052</u>
NÃO CIRCULANTES					
Títulos e valores mobiliários	5	-	5.729	1.022	5.999
Contas a receber	6.a	18.028	-	627.916	677.866
Imóveis a comercializar	7	-	-	680.798	716.092
Adiantamentos para futuros investimentos	8.b	142.395	121.044	12.698	6.804
Partes relacionadas	22.a	589.073	541.864	149.023	106.918
Demais contas a receber	-	28.560	10.299	54.590	29.826
Total Não Circulantes		<u>778.056</u>	<u>678.936</u>	<u>1.526.047</u>	<u>1.543.505</u>
Investimentos	8	1.285.402	1.357.405	58.239	37.283
Imobilizado	-	3.050	3.378	20.563	17.009
Intangível	-	-	-	160	275
		<u>2.066.508</u>	<u>2.039.719</u>	<u>1.605.009</u>	<u>1.598.072</u>
TOTAL DOS ATIVOS		<u>2.471.239</u>	<u>2.477.024</u>	<u>7.052.266</u>	<u>6.698.124</u>

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

Notas Explicativas**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.****BALANÇOS PATRIMONIAIS**

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
CIRCULANTES					
Fornecedores	-	4.147	6.904	150.645	111.750
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	465.326	829.768
Empréstimos e financiamentos	10	9.380	7.772	135.311	132.711
Adiantamentos de clientes	11	2.005	1.819	484.236	666.905
Provisão para perdas em sociedades controladas	8	93.228	65.029	523	-
Dividendos Propostos	-	-	31.000	24.588	37.005
Provisões	12	13.811	14.606	101.419	105.407
Partes relacionadas	22.a	12.977	13.735	55.641	18.964
Demais contas a pagar		19.026	23.909	132.453	153.868
		<u>154.574</u>	<u>164.774</u>	<u>1.550.142</u>	<u>2.056.378</u>
NÃO CIRCULANTES					
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	1.171.938	608.863
Provisões	12	9.379	23.891	99.614	111.973
Empréstimos e financiamentos	10.a	369.318	375.535	999.770	645.789
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	-	-	30.483	21.113
Adiantamentos de clientes	11	-	-	332.110	481.975
Demais contas a pagar	-	-	-	75.642	44.609
		<u>378.697</u>	<u>399.426</u>	<u>2.709.557</u>	<u>1.914.322</u>
Total do passivo		<u>533.271</u>	<u>564.200</u>	<u>4.259.699</u>	<u>3.970.700</u>
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social atribuído aos acionistas da controladora	14	1.657.409	1.657.409	1.657.409	1.657.409
Ações restritas e em tesouraria	14.a	(10.119)	(37.001)	(10.119)	(37.001)
Plano de opção de ações	14.b	35.957	38.481	35.957	38.481
Reservas de lucros	14.c	121.595	253.935	121.595	253.935
Transação com acionistas		(25.697)	-	(25.697)	-
Lucros Acumulados	14.d	158.823	-	158.823	-
		<u>1.937.968</u>	<u>1.912.824</u>	<u>1.937.968</u>	<u>1.912.824</u>
Participação dos não controladores		-	-	854.599	814.600
Total do patrimônio líquido		<u>1.937.968</u>	<u>1.912.824</u>	<u>2.792.567</u>	<u>2.727.424</u>
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>2.471.239</u>	<u>2.477.024</u>	<u>7.052.266</u>	<u>6.698.124</u>

As notas explicativas da administração são parte integrantes das informações financeiras intermediária

Notas Explicativas

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO

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

Nota	Controladora				Consolidado				
	01/07/23 a 30/09/23	01/01/23 a 30/09/23	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22	01/07/23 a 30/09/23	01/01/23 a 30/09/23	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22	
OPERAÇÕES									
Receita	16	6.147	31.874	7.940	22.962	651.805	2.035.127	689.468	1.822.024
Custo incorrido das vendas realizadas	17.a	(8.540)	(29.731)	(8.503)	(23.997)	(527.800)	(1.612.163)	(533.319)	(1.396.133)
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO		(2.393)	2.143	(563)	(1.035)	124.005	422.964	156.149	425.891
DESPESAS OPERACIONAIS									
Comerciais	17.b	(786)	(2.398)	(889)	(2.589)	(46.006)	(117.761)	(42.943)	(114.972)
Gerais e administrativas	17.b	(20.480)	(63.245)	(21.235)	(59.213)	(37.749)	(107.729)	(33.923)	(96.858)
Remuneração da Administração	17.b	(11.153)	(12.972)	(7.226)	(20.272)	(13.710)	(22.899)	(10.089)	(28.617)
Provisões	12.e	(314)	266	(10.085)	(17.484)	(8.962)	(23.250)	(22.141)	(43.250)
Outras despesas operacionais, líquidas		612	17.903	(8.128)	(9.204)	11.767	6.080	(10.221)	(14.111)
		(32.121)	(60.446)	(47.563)	(108.762)	(94.660)	(265.559)	(119.317)	(297.808)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL		(34.514)	(58.303)	(48.126)	(109.797)	29.345	157.405	36.832	128.083
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS									
Equivalência patrimonial	8.a	75.749	197.264	69.760	190.048	13.074	14.877	(715)	(2.267)
		75.749	197.264	69.760	190.048	13.074	14.877	(715)	(2.267)
RESULTADO FINANCEIRO									
Despesas financeiras	19	(13.770)	(41.508)	(2.296)	(11.502)	(13.824)	(48.532)	(5.958)	(25.547)
Receitas financeiras	19	20.570	61.370	11.733	35.484	47.017	139.458	37.378	124.772
		6.800	19.862	9.437	23.982	33.193	90.926	31.420	99.225
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		48.035	158.823	31.071	104.233	75.612	263.208	67.537	225.041
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL									
Imposto de renda e contribuição social - correntes	20	-	-	-	-	(11.843)	(42.349)	(16.033)	(37.775)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	20	-	-	-	-	(3.515)	(9.479)	363	(3.360)
LUCRO LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS		48.035	158.823	31.071	104.233	60.254	211.380	51.867	183.906
OPERAÇÕES DESCONTINUADAS									
Resultado descontinuado		-	-	-	-	-	-	1.324	(336)
Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas		-	-	-	-	-	-	1.324	(336)
LUCRO DOS EXERCÍCIOS		48.035	158.823	31.071	104.233	60.254	211.380	53.191	183.570
LUCRO DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL A									
Acionistas						48.035	158.823	31.071	104.233
Participação dos não controladores						12.219	52.557	22.120	79.337
						60.254	211.380	53.191	183.570
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE OS EXERCÍCIOS - R\$									
Lucro básico por ação	15.a	0,235	0,771	0,150	0,508				
Lucro diluído por ação	15.b	0,226	0,743	0,146	0,494				

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

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

PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora				Consolidado			
	01/07/23 a 30/09/23	01/01/23 a 30/09/23	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22	01/07/23 a 30/09/23	01/01/23 a 30/09/23	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22
LUCRO LÍQUIDO DOS PERÍODOS	48.035	158.823	31.071	104.233	60.254	211.380	53.191	183.570
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS	48.035	158.823	31.071	104.233	60.254	211.380	53.191	183.570
RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS ATRIBUÍVEL A								
Acionistas					48.035	158.823	31.071	104.233
Participação dos não controladores					12.219	52.557	22.120	79.337
					<u>60.254</u>	<u>211.380</u>	<u>53.191</u>	<u>183.570</u>

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

Notas Explicativas

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO

(Em milhares de reais - R\$)

	Nota	Atribuível aos acionistas da controladora								Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido	
		Ações restritas e em tesouraria			Reservas de lucros							
		Capital social	Ações restritas concedidas	Ações em tesouraria	Plano de opção de ações	Transações entre acionistas	Legal	Retenção de lucros	Lucros Acumulados			Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		1.657.409	(287)	(31.235)	-	-	6.694	-	-	1.745.958	735.459	2.481.417
Ações em tesouraria:												
Concessão de ações - desbloqueio ILP	14.b	-	(268)	268	18.372	-	-	-	-	18.372	-	18.372
Reclassificação plano ILP	14.b	-	-	-	20.426	-	-	-	-	20.426	-	20.426
Aquisições de ações em tesouraria	14.a	-	-	(24.367)	-	-	-	-	-	(24.367)	-	(24.367)
Operações com não controladores:												
Ajuste de Avaliação Patrimonial		-	-	-	-	-	-	(2.419)	(2,419)	-	-	(2,419)
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(18.936)	(18,936)
Destinação de Lucros:												
Lucro líquido do período	14.d	-	-	-	-	-	-	231.212	231,212	55,009	286,221	
Absorção da reserva legal	14.c	-	-	-	-	-	11.561	(11,561)	-	-	-	
Antecipação de dividendos	14.d	-	-	-	-	-	-	(54,913)	(54,913)	-	(54,913)	
Dividendos mínimo estatutário	14.d	-	-	-	-	-	-	(86)	(86)	-	(86)	
Dividendos Adicionais propostos	14.d	-	-	-	-	-	-	-	(113,377)	-	(113,377)	
Reversão da reserva de lucros		-	-	-	-	-	-	162,233	(162,233)	-	-	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		1.657.409	(555)	(55.334)	38.798	-	18.255	162.233	-	1.820.806	771.532	2.592.338
Ações em tesouraria:												
Concessão de ações - desbloqueio ILP	14.b	-	-	18.888	(21.744)	-	-	-	-	(2,856)	-	(2,856)
Concessão de ações - Stock Option	17.b	-	-	-	21.427	-	-	-	-	21,427	-	21,427
Oferta Pública de ações de sociedade controlada:												
Ajuste de Avaliação Patrimonial		-	-	-	-	-	-	-	63	63	-	63
Operações com não controladores:												
Redução de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(47.580)	(47,580)
Lucro líquido do período												
Lucro líquido do período	14.d	-	-	-	-	-	-	104.384	104,384	90,648	195,032	
Absorção da reserva legal	14.c	-	-	-	-	-	5.219	(5,219)	-	-	-	
Dividendos intercalados	14.d	-	-	-	-	-	-	(31,000)	(31,000)	-	(31,000)	
Reversão da reserva de lucros		-	-	-	-	-	-	68,228	(68,228)	-	-	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		1.657.409	(555)	(36.446)	38.481	-	23.474	230.461	-	1.912.824	814.600	2.727.424
Ações em tesouraria:												
Concessão de ações - desbloqueio ILP	17.b	-	-	4.466	(4,466)	-	-	-	-	-	-	-
Concessão de ações - Stock Option	14.b	-	-	-	1.942	-	-	-	-	1,942	-	1,942

Notas Explicativas

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO
 (Em milhares de reais - R\$)

	Atribuível aos acionistas da controladora										Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Nota	Ações restritas e em tesouraria			Reservas de lucros				Lucros Acumulados	Total		
		Capital social	Ações restritas concedidas	Ações em tesouraria	Plano de opção de ações	Transações entre acionistas	Legal	Retenção de lucros				
Redução em investimento da Melnick - Troca de ações ("permuta")	14	-	-	-	-	(85.621)	-	-	-	(85.621)	85.621	-
Recebimento de ações da Even - Troca de ações ("permuta")	14	-	-	(59.925)	-	59.925	-	-	-	-	-	-
Cancelamento de ações restritas	14	-	-	82.341	-	-	-	(82.341)	-	-	-	-
Operações com não controladores:												
Distribuição de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(55.323)	(55.323)
Redução de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(42.856)	(42.856)
Destinação de Lucros:												
Lucro líquido do período	14.d	-	-	-	-	-	-	158.823	158.823	52.557	211.380	211.380
Absorção da reserva legal	14.c	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dividendos intercalados	14.d	-	-	-	-	-	-	(49.999)	(49.999)	-	(49.999)	(49.999)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2023		<u>1.657.409</u>	<u>(555)</u>	<u>(9.564)</u>	<u>35.957</u>	<u>(25.697)</u>	<u>23.474</u>	<u>148.120</u>	<u>108.824</u>	<u>1.937.968</u>	<u>854.599</u>	<u>2.792.567</u>

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

Notas Explicativas**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.****DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA**

PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucros antes do imposto de renda e da contribuição social	158.823	104.233	263.208	225.041
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(197.264)	(190.048)	(14.877)	2.267
Depreciações e amortizações	2.886	2.976	7.455	6.700
Provisões	(17.831)	(5.707)	(18.871)	(1.608)
Juros provisionados	41.002	9.601	79.114	58.594
Juros apropriados em aplicações financeiras	(32.008)	(20.976)	(93.585)	(70.501)
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	(845)	2.118	(363.539)	(196.594)
Imóveis a comercializar	2.499	(1.045)	43.122	(522.748)
Demais contas a receber	(24.335)	(3.516)	16.625	(21.201)
Fornecedores	(2.757)	1.178	38.895	35.347
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	101.389	196.528
Contas a pagar por aquisição sociedade controlada	-	125	-	(88.939)
Adiantamentos de clientes	186	(1.386)	(2235.290)	95.305
Demais passivos	(7.685)	11.718	(87.898)	5.829
Variações no patrimônio não afetam caixa				
Concessões de Ações - ILP	4.466	-	4.466	-
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(72.862)	(90.729)	(259.786)	(275.980)
Juros pagos	(40.048)	(7.592)	(72.447)	(28.079)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(42.458)	(37.760)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(112.911)	(98.321)	(374.691)	(341.819)
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL DAS ATIVIDADES NÃO OPERACIONAIS				
Resultado de investimentos descontinuados	-	-	-	(336)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	-	-	-	(336)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	55.662	115.681	100.556	251.947
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(2.558)	(4.032)	(10.894)	(4.694)
Aumento(Redução) dos investimentos	16.406	68.590	(6.079)	(8.305)
Lucros recebidos	167.240	231.618	-	-
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	(21.351)	(52.812)	(5.894)	(804)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	215.398	359.045	77.689	238.144
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	-	60.420	543.273	434.898
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(5.563)	(71.259)	(193.359)	(270.048)
Caixa restrito	-	2.160	-	2.152
	(5.563)	(8.679)	349.914	167.002
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	(47.967)	(252.389)	(5.428)	(45.322)
Dividendos pagos	(49.999)	-	(49.999)	-
Concessões de Ações - ILP	-	(4.046)	-	(4.046)
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	(12.558)	(30.335)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(103.529)	(265.114)	281.929	87.299
	(1.041)	(4.389)	(15.073)	(16.712)
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	1.693	13.587	29.698	39.873
No final do exercício	652	9.198	14.625	23.161
(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(1.041)	(4.389)	(15.073)	(16.712)

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

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

PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO

(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2023 a 30/09/2023	01/01/2022 a 30/09/2022
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	37.976	26.557	2.087.757	1.864.932
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(29.731)	(23.997)	(1.612.163)	(1.396.469)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(4.262)	(50.373)	(172.539)	(215.224)
	<u>(33.993)</u>	<u>(74.370)</u>	<u>(1.784.702)</u>	<u>(1.611.693)</u>
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	<u>3.983</u>	<u>(47.813)</u>	<u>303.055</u>	<u>253.240</u>
RETENÇÕES				
Depreciações e amortizações	(2.886)	(2.976)	(7.455)	(6.700)
	<u>(2.886)</u>	<u>(2.976)</u>	<u>(7.455)</u>	<u>(6.700)</u>
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	<u>1.097</u>	<u>(50.789)</u>	<u>295.600</u>	<u>246.540</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	197.264	190.048	14.877	(2.267)
Provisão para perdas em controladas	-	-	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	61.370	35.484	139.458	124.772
	<u>258.634</u>	<u>225.532</u>	<u>154.335</u>	<u>122.505</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>259.731</u>	<u>174.743</u>	<u>449.935</u>	<u>369.045</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal				
Salários	(45.478)	(48.097)	(72.595)	(65.958)
Benefícios	(5.133)	(4.508)	(8.201)	(6.406)
FGTS	(2.280)	(2.162)	(3.646)	(2.867)
Impostos, taxas e contribuições	(6.102)	(3.595)	(104.458)	(84.043)
Remuneração de Capitais de terceiros				
Juros	(37.538)	(7.920)	(34.496)	(10.460)
Aluguéis	(408)	(646)	(1.123)	(653)
Outras	(3.970)	(3.582)	(14.036)	(15.087)
Remuneração de Capitais de Próprios				
Dividendos	(49.999)	-	(49.999)	-
Lucro retidos do exercício	(108.824)	(104.233)	(108.824)	(104.233)
Participação dos não controladores	-	-	(52.557)	(79.337)
	<u>(259.731)</u>	<u>(174.743)</u>	<u>(449.935)</u>	<u>(369.045)</u>

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

Notas Explicativas

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

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

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas Informações Trimestrais - ITR individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, publicadas no jornal O Estado de São Paulo em 28 de março de 2023 e divulgadas no site da CVM (www.cvm.gov.br) e de Relações com Investidores da Companhia (www.ri.even.com.br).

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

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

Notas Explicativas

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

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

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

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das ITRs, aplicáveis na elaboração de demonstrações financeiras intermediárias, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sido aprovadas sua divulgação e arquivamento na CVM pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 13 de novembro de 2023.

2.1. Normas e interpretações novas e revisadas

No semestre findo em 30 de setembro de 2023, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis.

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a exercícios anuais com início em ou após
Alterações à IFRS 17	Contratos de Seguros	01/01/2023
IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (alterações)	Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou "Joint Venture"	Sem definição
Alterações à IAS 1	Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes	01/01/2023
Alterações à IAS 8	Definição de Estimativas Contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 12	Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de Única Transação	01/01/2023

A Companhia não identificou impactos significativos quando da adoção dessas novas normas, alterações e interpretações de normas.

Notas Explicativas

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

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

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

As principais estimativas e premissas que apresentam risco significativo com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para os próximos trimestres deste e dos próximos exercícios sociais, estão descritos na Nota 2 às demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, não tendo ocorrido alterações em relação a estas ITRs.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Caixa e contas correntes	649	1.689	7.399	24.910
Aplicações financeiras (i)	4	4	7.226	4.788
	<u>652</u>	<u>1.693</u>	<u>14.625</u>	<u>29.698</u>

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

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

As aplicações financeiras são compostas da seguinte forma:

		Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Certificado de Depósito Bancário - CDB	(i)	337.778	236.064	522.164	350.711
Fundos de Investimento	(ii)	568	120.207	401.029	574.012
Títulos do Tesouro Nacional	(iii)	-	-	16.188	15.631
Outros Títulos e Valores Mobiliários		-	5.729	-	5.999
		<u>338.346</u>	<u>362.000</u>	<u>939.381</u>	<u>946.352</u>
Circulante		338.346	356.271	938.359	940.353
Não Circulante		-	5.729	1.022	5.999

(i) Referem-se a CDB emitidos por bancos de primeira linha. Em 30 de setembro de 2023, referidos CDB eram remunerados à taxa média de 100,59% da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (2022: 100,80% do CDI). As aplicações estão disponíveis para resgate imediato, sem prejuízo aos rendimentos auferidos.

Notas Explicativas

- (ii) Referem-se a recursos investidos em Fundo com liquidez diária e carteira composta principalmente por títulos privados de baixo risco de crédito, cuja remuneração média do período findo em 30 de setembro de 2023 foi de 113,65% da variação do CDI (2022: 108,76% do CDI), em Fundo com liquidez diária e carteira composta principalmente por letras financeiras de baixo risco de crédito, cuja remuneração média do período findo em 30 de setembro de 2023 foi de 103,00% da variação do CDI (2022: 101,02% do CDI) e em Fundo com liquidez diária e carteira composta por compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, cuja remuneração média do período findo em 30 de setembro de 2023 foi de 113,36% da variação do CDI e em Fundo de liquidez em 60 dias e carteira composta por Títulos Públicos Federais e financiamento de operações a Termo de Ações, cuja remuneração média do período findo em 30 de setembro de 2023 foi de 100,21% da variação do CDI. de 113,36%.
- (iii) Aplicação em Títulos do Tesouro Nacional, indexados à SELIC.

6. CONTAS A RECEBER

a) Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Em repasse bancário	-	-	238.280	62.012
Financiamento próprio	-	-	241.651	163.557
Provisão para distratos	-	-	(42.902)	(27.862)
Empreendimentos concluídos	-	-	437.029	197.707
Receita apropriada	-	-	3.627.361	5.699.863
Parcelas recebidas	-	-	(2.415.499)	(4.738.695)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (Nota 11)	-	-	327.907	479.597
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	1.539.770	1.440.765
Provisão para distratos	-	-	(10.274)	(22.560)
Ajuste a valor presente	-	-	(46.021)	(36.671)
Empreendimentos em construção:	-	-	1.483.475	1.381.535
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9	-	-	(44.438)	(73.441)
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	1.876.066	1.505.801
Venda de Terreno	-	-	26.048	33.576
Outras contas a receber	18.028	17.183	75.593	74.791
Contas a receber apropriadas	18.028	17.183	1.977.706	1.614.169
Circulante	-	17.183	1.349.790	936.302
Não circulante	18.028	-	627.916	677.866

As contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, estão deduzidos o ajuste a valor presente, à taxa de 5,20% a.a (5,95% a.a em 31 de dezembro 2022).

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

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Vencidas	-	1.511	138.649	197.165
A vencer:				
2023	-	16.093	335.598	899.822
2024	-	-	1.369.171	1.024.585
2025	1.803	-	1.013.899	657.184
2026	3.606	-	379.389	49.319
2027 em diante	12.620	-	339.819	145.993
	<u>18.028</u>	<u>17.604</u>	<u>3.576.525</u>	<u>2.974.068</u>

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

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

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Vencidas:		
Até três meses	26.962	9.448
De três a seis meses	8.140	2.959
Acima de seis meses	75.431	56.832
Imóveis concluídos	<u>110.533</u>	<u>69.239</u>
Vencidas:		
Até três meses	16.656	105.505
De três a seis meses	3.705	11.114
Acima de seis meses	7.755	11.307
Imóveis em construção	<u>28.116</u>	<u>127.926</u>
	<u>138.649</u>	<u>197.165</u>

b) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Adiantamento para aquisição de terrenos	38	1.848	75	4.863
Adiantamento Fornecedores	-	140	27.714	18.226
Terrenos	14.352	9.774	1.983.707	2.029.810
Imóveis em construção	-	-	1.197.791	1.341.135
Imóveis concluídos	-	-	523.141	368.324
Imóveis para Revenda	-	5.127	39.793	56.917
Provisão para ajuste de valor de mercado	-	-	(47.976)	(51.909)
	<u>14.390</u>	<u>16.889</u>	<u>3.724.245</u>	<u>3.767.366</u>
Ativo circulante	14.390	16.889	3.043.447	3.051.274
Realizável a longo prazo	-	-	680.798	716.092

Os imóveis classificados no realizável a longo prazo correspondem a terrenos com previsão de lançamento dos empreendimentos imobiliários em prazo superior a 365 dias. A administração decidiu acelerar o lançamento de determinados empreendimentos, com a consequente transferência do valor correspondente ao terreno para o ativo circulante, motivo pelo qual houve uma redução dos valores classificados no longo prazo.

Os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$85.879 (nota explicativa 12.D e E) (R\$121.957 em 31 de dezembro de 2022). Estes valores somente estarão disponíveis para venda após a efetiva realização do cancelamento da venda (efetivação do distrato).

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

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

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Saldo nos estoques no início do período	102.621	110.109
Encargos financeiros incorridos no período	43.361	38.081
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas (*)	(49.844)	(45.568)
Saldo nos estoques no fim do período	<u>96.138</u>	<u>102.621</u>

(*) do total de encargos financeiros incorridos com empréstimos e financiamentos no período, no montante de R\$ 79.114 (Nota 10), apenas os encargos financeiros relacionados com empréstimos diretamente vinculados a construção dos projetos de incorporação imobiliária foram capitalizados, uma vez que os encargos financeiros das demais operações financeiras é inferior a receita financeira auferida com remuneração os recursos financeiros aplicados.

Notas Explicativas

8. INVESTIMENTOS E PROVISÃO PARA PERDAS EM SOCIEDADES CONTROLADAS

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Em sociedades controladas				
- Segmento SP	799.142	788.915	-	-
- Segmento Sul	447.915	543.629	-	-
	<u>1.247.057</u>	<u>1.332.544</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Em sociedades não controladas	38.345	24.861	58.239	37.283
	<u>1.285.402</u>	<u>1.357.405</u>	<u>58.239</u>	<u>37.283</u>
Provisão para perdas em sociedades controladas dos segmentos SP e RS	(92.704)	(65.029)	-	-
Provisão para perdas em sociedades controladas em conjunto	(523)	-	(523)	-
	<u>(93.227)</u>	<u>(65.029)</u>	<u>(523)</u>	<u>-</u>
Total Investimentos	<u>1.192.175</u>	<u>1.292.376</u>	<u>57.716</u>	<u>37.283</u>

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

	Sociedades controladas	Sociedades não controladas	Provisão para perdas em sociedades controladas
Saldo em 31/12/2021	<u>1.446.997</u>	<u>25.147</u>	<u>(61.085)</u>
Subscrição (Redução de Capital)	(31.894)	2.625	-
Provisão/Aquisição/Baixa de participação societária	(2.285)	-	-
Lucros recebidos	(287.536)	-	-
Recebimento de dividendos Melnick	(19.237)	-	-
Equivalência patrimonial	222.555	(2.911)	-
Reclassificação	3.944	-	(3.944)
Saldo em 31/12/2022	<u>1.332.544</u>	<u>24.861</u>	<u>(65.029)</u>
Subscrição (Redução de Capital)	4.956	4.334	-
Provisão para perda de investimento	(43.772)	-	-
Alienação de participação societária (*)	(85.621)	-	-
Lucros recebidos	(167.240)	-	-
Recebimento de dividendos Melnick	(19.273)	-	-
Equivalência patrimonial	197.264	9.150	-
Reclassificação	28.199	-	(28.199)
Saldo em 30/09/2023	<u>1.247.057</u>	<u>38.345</u>	<u>(93.227)</u>

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

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

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

Notas Explicativas

b) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 30 de setembro de 2023, os adiantamentos para futuro aumento de capital, em sociedades controladas, totalizam R\$ 142.395 (R\$121.044 em 31 de dezembro de 2022) na controladora e R\$ 12.698 (R\$ 6.804 em 31 de dezembro de 2022) no consolidado. Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro no realizável a longo prazo.

9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Contas a pagar, sujeitas a:		
Variação do INCC – permuta financeira (*)	1.394.377	1.273.775
Variação do INCC	242.235	156.860
Variação do IGPM	653	7.996
	<u>1.637.265</u>	<u>1.438.631</u>
Circulante	465.327	829.768
Não circulante	1.171.938	608.863

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

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

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

A movimentação dos saldos pode ser resumida, como segue:

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
No início do exercício	1.438.631	1.238.817
Aquisições ocorridas	358.796	387.664
Atualização do principal – Apropriado ao custo de construção	128.588	129.709
Pagamento do principal	(288.720)	(317.559)
No final do exercício	<u>1.637.264</u>	<u>1.438.631</u>

Notas Explicativas

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

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
2023	97.484	492.081
2024	534.510	537.734
2025	373.364	373.526
2026	292.159	9.161
2027 em diante	339.748	26.130
	<u>1.637.266</u>	<u>1.438.631</u>

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

a) Empréstimos e financiamentos

		Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Crédito Imobiliário	(i)	-	-	742.351	393.858
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI	(ii)	378.698	383.307	378.698	384.642
Desconto de Recebíveis		-	-	14.032	-
		<u>378.698</u>	<u>383.307</u>	<u>1.135.081</u>	<u>778.500</u>
Circulante		9.380	7.772	135.311	132.711
Não Circulante		369.318	375.535	999.770	645.789

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

(i) As operações de crédito imobiliário, diretamente relacionadas com a construção de empreendimentos imobiliários, estão sujeitas à variação de: R\$655.051 (2022: R\$278.871) atualizados pela Poupança acrescida de 2,55% a.a. a 4,57% a.a.; R\$55.153 (2022: R\$113.967) atualizados pela Taxa Referencial de Juros - TR acrescida de 6,90% a.a. a 9,10% a.a.; R\$32.147 (2022: R\$1.020) atualizados pelo CDI acrescido de 1,65% a.a. a 2,50% a.a.;

(ii) As operações de CRI são atualizadas pelo CDI acrescido de 0,90% a.a. a 1,75% a.a..

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos)	<u>950.083</u>	<u>1.541.026</u>

Para as operações de CRI foram dadas em garantia a Alienação Fiduciária sobre os Imóveis exceto para a operação CRI Even 2022, livre de garantias. As garantias são as unidades em estoque do empreendimento Ibis Ibirapuera, no montante de R\$ 81.256.

Notas Explicativas

Os saldos têm a seguinte composição por vencimento:

	Controladora		Consolidada	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
2023	3.574	7.772	17.606	132.711
2024	7.823	6.243	234.322	138.483
2025 em diante	367.301	369.292	883.153	507.306
	<u>378.698</u>	<u>383.307</u>	<u>1.135.081</u>	<u>778.500</u>

Cláusulas restritivas contratuais ("covenants")

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

Covenant relacionados aos CRIs emitidos (i): Dívida Líquida + Contas a pagar por conta aquisição de imóveis e terrenos dividido pelo patrimônio Líquido menor ou igual a 1,2 e Covenant (ii): Total dos Recebíveis (apropriados e a apropriar) + Estoques dividido por Dívida Líquida + Contas a pagar por aquisição de imóveis e terrenos + Custo e despesas a apropriar relativo a construções, maior ou igual a 1,50. As dívidas da companhia com covenants são: (i) CRI JPP – CRI série 168ª no valor de R\$25.019 em setembro de 2023 (R\$30.603 em dezembro de 2022) e (ii) CRI XP – CRI série 40ª no valor de R\$361.682 em Setembro de 2023 (R\$ 361.961 em dezembro de 2022).

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

b) Movimentação

Os empréstimos e financiamentos apresentaram a seguinte movimentação:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial	383.307	113.139	778.500	313.533
Captações	-	352.066	543.273	840.549
Encargos financeiros incorridos	41.002	18.999	79.114	58.586
Pagamento de principal	(5.563)	(83.518)	(193.359)	(384.193)
Pagamento de juros	(40.048)	(17.379)	(72.447)	(49.975)
Saldo final	<u>378.698</u>	<u>383.307</u>	<u>1.135.081</u>	<u>778.500</u>

11. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Empreendimentos não lançados				
Contrato de permuta não lançados	-	-	228.795	344.522
Contrato de permuta	-	-	730.342	1.073.254
Parcela apropriada	-	-	(491.561)	(761.029)
Permutas a apropriar	-	-	467.576	656.747
Empreendimentos em construção				
Parcelas recebidas (*) (Nota 6)	-	-	327.907	479.597
Valores recebidos de adiantamentos de contratos	2.005	1.819	20.862	12.536
Saldo final	<u>2.005</u>	<u>1.819</u>	<u>816.345</u>	<u>1.148.880</u>
Circulante	2.005	1.819	484.236	666.905
Não Circulante	-	-	332.110	481.975

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

Notas Explicativas

12. PROVISÕES

	Controladora Even				Total
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos	
	(a)	(b)	(c)	(d)	
Em 31 de dezembro de 2021					
Provisão (reversão) constituída, líquida	2.820	9.371	20.599	14.093	46.884
Pagamento de provisão para garantias	11.414	6.037	17.906	(7.279)	27.007
Pagamento de acordos e condenações judiciais	(7.666)	-	-	-	(7.666)
Pagamento de bônus e PLR	-	-	(18.092)	-	(17.020)
Atualização monetária e juros	-	(11.220)	-	-	(11.220)
Em 31 de dezembro de 2022	-	-	513	-	512
Em 31 de dezembro de 2022	6.568	4.188	20.926	6.814	38.497
Provisão (reversão) constituída, líquida	660	6.216	(266)	(3.687)	2.923
Pagamento de provisão para garantias	(2.451)	-	-	-	(2.451)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(7.512)	-	(7.512)
Pagamento de bônus e PLR	-	(2.605)	-	-	(2.605)
Atualização monetária e juros	-	-	(5.661)	-	(5.661)
Em 30 de setembro de 2023	4.777	7.799	7.487	3.127	23.190
Circulante					13.811
Não circulante					9.379
	Consolidado				
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos	Total
	(a)	(b)	(c)	(d)	
Em 31 de dezembro de 2021					
Provisão (reversão) constituída, líquida	48.202	22.802	97.425	62.659	231.088
Pagamento de provisão para garantias	40.701	5.039	59.603	(5.852)	99.340
Pagamento de acordos e condenações judiciais	(28.744)	-	-	-	(28.744)
Pagamento de bônus e PLR	-	-	(68.179)	-	(68.027)
Atualização monetária e juros	-	(16.789)	-	-	(16.789)
Em 31 de dezembro de 2022	-	-	513	-	512
Em 31 de dezembro de 2022	60.159	11.052	89.362	56.807	217.380
Provisão (reversão) constituída, líquida	23.800	8.385	28.450	(15.030)	45.605
Pagamento de provisão para garantias	(20.394)	-	-	-	(20.394)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(41.665)	-	(41.665)
Pagamento de bônus e PLR	-	(6.367)	-	-	(6.367)
Atualização monetária e juros	-	-	6.474	-	6.474
Em 30 de setembro de 2023	63.567	13.070	82.621	41.777	201.033
Circulante					101.419
Não circulante					99.614

Notas Explicativas

(a) Garantia

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

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

(b) Participação nos resultados e bônus

O programa de participação nos resultados foi aprovado em maio de 2023 e está fundamentado em metas individuais e da Companhia.

(c) Riscos trabalhistas, cíveis e tributários

A Companhia e determinadas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável o montante de R\$ 2.127 na controladora e R\$ 16.342 no consolidado (R\$10.923 em 31 de dezembro de 2022), possível de R\$ 9.932 na controladora e R\$34.543 no consolidado (R\$29.583 em 31 de dezembro de 2022).

Processos cíveis em que a Companhia e determinadas controladas figuram como polo passivo são relacionados principalmente a: (i) revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança; e (ii) atrasos na entrega de unidades imobiliárias. A expectativa da ocorrência de prováveis decisões desfavoráveis nesses processos corresponde ao montante de R\$ 2.127 na controladora (R\$13.802 em 31 de dezembro de 2022) e R\$ 50.666 no consolidado (R\$52.985 em 31 de dezembro de 2022), a probabilidade de perdas possíveis é de R\$ 752 na controladora e de R\$ 56.546 no consolidado (R\$48.675 em 31 de dezembro de 2022).

A rubrica de Provisão em 30 de setembro de 2023 inclui, ainda, outras questões de desembolso provável, no montante de R\$ 15.613 no consolidado (R\$25.454 em 31 de dezembro de 2022) e de perda possível no montante de R\$ 17.036.

(d) Provisão para distratos

A Companhia constitui provisão para distratos, tanto para os contratos de venda cujas obras estão concluídas quanto para aquelas em andamento. A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos em 30 de setembro de 2023 totaliza R\$ 41.777 (R\$56.807 em 31 de dezembro 2022).

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

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Provisão para distrato nas contas a receber	(97.613)	(123.861)
Imóveis a comercializar	85.879	121.957
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(41.777)	(56.807)
Efeito líquido da provisão	(53.511)	(58.711)

Notas Explicativas

Efeitos no resultado

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Provisão de Distrato:								
- Na receita	-	-	-	-	(11.637)	182	5.736	21.523
- No custo	-	-	-	-	12.305	4.060	(3.695)	(13.459)
	-	-	-	-	668	4.242	2.041	8.064
Provisão de Distrato:								
-Na despesa*	-	-	-	-	(4.989)	958	(2.230)	(3.438)
	-	-	-	-	(4.321)	5.200	(189)	4.626
Contingência Trabalhista e Cíveis	(314)	266	(3.352)	(4.793)	(4.641)	(28.450)	(21.951)	(47.876)
	(314)	266	(3.352)	(4.793)	(8.962)	(23.250)	(22.141)	(43.250)

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

Notas Explicativas

13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

2.1.1. Lucro real

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

2.1.2. Lucro presumido e RET

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

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Em 1º de Janeiro	21.113	21.865
Constituição (reversão) no resultado	9.479	(345)
Demais efeitos	(109)	(407)
No fim do período	<u>30.483</u>	<u>21.113</u>

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

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Nos próximos 12 (doze) meses	21.408	6.444
Em períodos subsequentes	9.075	14.669
	<u>30.483</u>	<u>21.113</u>

14. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

O capital social está representado por 200.000.000 de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$1.657.409.

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

Notas Explicativas

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

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

a. Ações restritas e em tesouraria

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

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

Movimentação do saldo de ações em tesouraria:

	Ações em tesouraria	Concessão de ações restritas (R\$)	Saldo de ações em tesouraria (R\$)
Em 31 de dezembro de 2022	5.349.176	555	36.446
Recompra de ações	8.710.000	-	59.925
Desbloqueio de tranches ILP	(655.508)	-	(73.180)
Cancelamento de ações em tesouraria	(12.000.000)	-	(13.627)
Em 30 de SETEMBRO de 2023	1.403.668	555	9.564

O Conselho de Administração da Companhia, em reunião realizada em 24 de maio de 2023, aprovou o cancelamento de 2.000.000 de ações ordinárias, atualmente mantidas em tesouraria, sem redução do Capital Social, nos termos do inciso (xvii), do Artigo 20, do Estatuto Social da Companhia ao preço médio de R\$6,81 por ação totalizando R\$13.627.

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

Em complemento ao cancelamento de ações efetuado em 24 de maio de 2023, a Companhia em 14 de setembro de 2023, em razão da conclusão da aquisição acima mencionada, efetuou o cancelamento de 10.000.000 de ações ordinárias, no montante de R\$68.714, sem redução do capital social, conforme aprovado pelo Conselho de Administração em reunião realizada em 24 de agosto de 2023.

Notas Explicativas

b. Plano de Opção de ações

As opções vigentes em 30 de setembro de 2023 por competência do período estão demonstradas a seguir:

Tranche	Total de ações Outorgadas	Total de ações corrigidas por dividendos	Fair Value	Apropriado Até 30/09/2023	A apropriar a partir de 30/09/2023
ILP 2023	1.815.117	2.029.566	8,57	14.309	3.084
ILP 2024	2.617.004	2.689.169	8,12	13.381	8.463
ILP 2025	3.357.889	3.357.889	5,62	8.267	10.618
	<u>7.790.010</u>	<u>8.076.624</u>		<u>35.957</u>	<u>22.165</u>

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

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

- i. Remuneração de longo prazo com base nas metas 2023 corresponde atualmente a 2.029.566 opções outstanding com um fair value de R\$8,57 por opção (cálculo BlackScholes), e somente poderão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2023.
- ii. Remuneração de longo prazo com base nas metas 2024 corresponde atualmente a 2.689.169 opções outstanding com um fair value de R\$8,12 por opção (cálculo BlackScholes), sendo que 209.660 poderão ser entregues ainda em 2023 e demais opções a serem transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2024.
- iii. Remuneração de longo prazo com base nas metas 2025 corresponde atualmente a 3.357.889 opções outstanding com um fair value de R\$5,62 por opção (cálculo BlackScholes), sendo que 1.349.144 poderão ser entregues ainda em 2023 e demais opções e a serem transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2025.
- iv. O preço de exercício para cada opção é equivalente ao valor da cotação média das ações da Companhia no período de sessenta dias compreendido entre 01 de dezembro (inclusive) do exercício anterior à competência de outorga de cada programa, e 31 de janeiro (inclusive) do exercício de competência de outorga de cada programa.

Notas Explicativas

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

O montante total do ILP está contabilizado, a valor justo, como "Plano de opção de ações" sendo que a apropriação dos valores ocorre mensalmente até a data de vencimento do plano e são reconhecidos no resultado na rubrica "Despesas Administrativas" (Nota 17 (b)), sendo a parcela correspondente aos Diretores Estatutários indicados como "Incentivo de Longo Prazo a Administradores" e a parcela correspondente a gerentes e Diretores não Estatutários como "benefícios a empregados".

O valor apropriado no período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 monta R\$1.942 (exercício social findo em 31 de dezembro de 2022 R\$21.427).

c. Reservas de lucros

Reserva Legal

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

Retenção de lucros

A Assembleia Geral Ordinária realizada em 28 de abril de 2023, aprovou que parcela do lucro líquido da Companhia apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, no montante de R\$ 68.228, seja destinada a reserva de retenção de lucros, a qual passou a totalizar, em 31 de dezembro de 2022, R\$ 230.461.

Conforme deliberado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 24 de agosto de 2023, foi aprovada a retificação do orçamento de capital da Companhia, destinando parcela da reserva de retenção de lucros, no montante de R\$ 83.241, para absorção do cancelamento de 10.000.000 de ações de sua própria emissão, sem afetar o valor do capital social. Do saldo remanescente, o montante destinado para cobertura das ações que ainda remanesçam em tesouraria, em 30 de setembro de 2023, é de R\$ 9.564, conforme previsto no artigo 30 da Lei 6.404/76.

d. Dividendos da controladora

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

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

Notas Explicativas

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

15. LUCRO POR AÇÃO

- Básico

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

	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares):	204.466	205.934	206.651	205.276
Resultado do período:				
Das operações continuadas	48.035	158.823	31.071	104.233
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	48.035	158.823	31.071	104.233
Resultado básico por ação				
Das operações continuadas	0,235	0,771	0,150	0,508
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	0,235	0,771	0,150	0,508

- Diluído

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

	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	48.035	158.823	31.071	104.233
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)*	212.256	213.724	212.436	211.062
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	6,95	5,80	5,79	5,82
Lucro básico diluído por ação	0,226	0,743	0,146	0,494

* As Quantidades médias ponderadas de ações ordinárias foram adicionadas os valores de stock options NE 16b, 7.790.010.

Notas Explicativas**16. RECEITA**

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 A 30/09/2023	01/01/2023 A 30/09/2023	01/07/2022 A 30/09/2022	01/01/2022 A 30/09/2022	01/07/2023 A 30/09/2023	01/01/2023 A 30/09/2023	01/07/2022 A 30/09/2022	01/01/2022 A 30/09/2022
Receita bruta operacional:								
Incorporação e revenda de imóveis	3	11.416	346	503	660.070	2.027.337	678.424	1.787.829
Prestação de serviços	7.182	24.405	8.871	26.054	19.377	56.077	21.059	55.581
Provisão para distratos	-	-	-	-	(11.637)	182	5.735	21.522
Deduções da receita bruta	(1.038)	(3.947)	(1.277)	(3.595)	(16.005)	(48.469)	(15.750)	(42.908)
Receita líquida operacional	6.147	31.874	7.940	22.962	651.805	2.035.127	689.468	1.822.024

Notas Explicativas**17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA**

a) Custo incorrido das vendas realizadas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Terrenos	-	-	-	-	(288.636)	(868.483)	(288.068)	(746.970)
Obra	-	-	-	-	(195.030)	(586.832)	(194.646)	(504.725)
Incorporação	-	-	-	-	(24.417)	(73.468)	(24.369)	(63.190)
Manutenção em garantia	-	-	-	-	(3.857)	(11.606)	(3.850)	(9.982)
Gerenciamento de obras	(8.540)	(29.731)	(8.503)	(23.997)	(8.637)	(25.989)	(8.620)	(22.352)
Despesa financeira incorrida (Nota 7)	-	-	-	-	(19.528)	(49.845)	(10.071)	(35.455)
	<u>(8.540)</u>	<u>(29.731)</u>	<u>(8.503)</u>	<u>(23.997)</u>	<u>(540.105)</u>	<u>(1.616.223)</u>	<u>(529.624)</u>	<u>(1.382.674)</u>
Provisão para distratos	-	-	-	-	12.305	4.060	(3.695)	(13.459)
	<u>(8.540)</u>	<u>(29.731)</u>	<u>(8.503)</u>	<u>(23.997)</u>	<u>(527.800)</u>	<u>(1.612.163)</u>	<u>(533.319)</u>	<u>(1.396.133)</u>

b) Despesas operacionais por natureza

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Benefícios a empregados	(14.206)	(42.079)	(14.115)	(36.660)	(22.403)	(65.708)	(20.808)	(57.172)
Benefícios a administradores	(7.843)	(12.688)	(2.255)	(6.166)	(10.400)	(22.615)	(5.118)	(14.512)
Plano de Incentivo de Longo prazo	(3.310)	(284)	(4.971)	(14.106)	(3.310)	(284)	(4.971)	(14.106)
Consultoria	(3.478)	(12.389)	(3.798)	(12.875)	(9.562)	(25.517)	(7.068)	(22.820)
Viagens e deslocamentos	(235)	(783)	(235)	(752)	(385)	(1.460)	(582)	(1.638)
Consumos diversos	(2.561)	(7.994)	(3.087)	(8.925)	(5.400)	(15.042)	(5.463)	(15.227)
Despesas com Vendas	(786)	(2.398)	(889)	(2.590)	(28.244)	(80.548)	(33.728)	(82.731)
Despesas com estandes de venda	-	-	-	-	(17.570)	(36.132)	(9.213)	(32.183)
Outras despesas Comerciais	-	-	-	-	(192)	(1.081)	(3)	(57)
	<u>(32.419)</u>	<u>(78.615)</u>	<u>(29.350)</u>	<u>(82.074)</u>	<u>(97.465)</u>	<u>(248.389)</u>	<u>(86.955)</u>	<u>(240.446)</u>
Despesas comerciais	(786)	(2.398)	(889)	(2.590)	(46.006)	(117.761)	(42.942)	(114.972)
Despesas gerais e administrativas	(20.480)	(63.245)	(21.235)	(59.212)	(37.749)	(107.729)	(33.923)	(96.858)
Remuneração da Administração	(11.153)	(12.972)	(7.226)	(20.272)	(13.710)	(22.899)	(10.089)	(28.617)
	<u>(32.419)</u>	<u>(78.615)</u>	<u>(29.350)</u>	<u>(82.074)</u>	<u>(97.465)</u>	<u>(248.389)</u>	<u>(86.955)</u>	<u>(240.446)</u>

Notas Explicativas**18. DESPESAS DE BENEFÍCIOS A EMPREGADOS**

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 A 30/09/2023	01/01/2023 A 30/09/2023	01/07/2022 A 30/09/2022	01/01/2022 A 30/09/2022	01/07/2023 A 30/09/2023	01/01/2023 A 30/09/2023	01/07/2022 A 30/09/2022	01/01/2022 A 30/09/2022
Salários	(6.378)	(20.297)	(6.820)	(19.770)	(10.812)	(33.340)	(9.803)	(29.588)
Remuneração variável	(2.122)	(7.676)	(2.959)	(3.774)	(3.578)	(11.822)	(5.069)	(9.671)
Encargos	(3.383)	(9.234)	(2.893)	(8.825)	(4.586)	(12.606)	(3.548)	(10.767)
Treinamentos	(1)	(4)	(13)	(29)	(1)	(4)	(13)	(32)
Outros Benefícios	(2.323)	(4.868)	(1.431)	(4.262)	(3.426)	(7.936)	(2.376)	(7.114)
	<u>(14.207)</u>	<u>(42.079)</u>	<u>(14.115)</u>	<u>(36.660)</u>	<u>(22.403)</u>	<u>(65.708)</u>	<u>(20.809)</u>	<u>(57.172)</u>

19. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora				Consolidado			
	01/07/23 a 30/09/23	01/01/23 a 30/09/23	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22	01/07/23 a 30/09/23	01/01/23 a 30/09/23	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22
Despesas Financeiras								
Juros	(11.052)	(37.538)	(2.641)	(7.920)	(7.468)	(34.496)	(3.920)	(10.460)
Juros sobre as provisões para riscos	-	-	299	(674)	-	-	299	(674)
Despesas Bancárias, comissão e fiança	(2.718)	(3.970)	652	(2.476)	(3.965)	(10.505)	615	(10.749)
Outras Despesas Financeiras	-	-	-	-	(689)	(1.829)	(498)	(1.188)
Despesas de cobrança	-	-	(606)	(432)	(1.702)	(1.702)	(2.454)	(2.476)
	<u>(13.770)</u>	<u>(41.508)</u>	<u>(2.296)</u>	<u>(11.502)</u>	<u>(13.824)</u>	<u>(48.532)</u>	<u>(5.958)</u>	<u>(25.547)</u>
Receitas financeiras								
Rendimentos de Aplicações Financeiras	11.869	32.008	6.954	20.976	32.267	93.585	24.608	70.501
Atualização monetária de contas a receber	26	114	637	1.942	10.686	31.511	7.934	40.000
Outras Receitas Financeiras	159	714	-	5	247	2.594	125	398
Juros recebido	0	-	-	-	480	1.344	569	1.312
Receitas de Mútuo	8.517	28.534	4.142	12.561	3.337	10.425	4.142	12.561
	<u>20.571</u>	<u>61.370</u>	<u>11.733</u>	<u>35.484</u>	<u>47.017</u>	<u>139.459</u>	<u>37.378</u>	<u>124.772</u>
Resultado financeiro	<u>6.800</u>	<u>19.862</u>	<u>9.437</u>	<u>23.982</u>	<u>33.193</u>	<u>90.926</u>	<u>31.420</u>	<u>99.225</u>

Notas Explicativas

20. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Lucro (prejuízo) antes do IRPJ e da CSLL das operações continuadas	48.035	158.823	31.071	104.233	75.612	263.208	67.537	225.041
Prejuízo das operações descontinuadas	-	-	-	-	-	-	1.324	(336)
Base tributária	48.035	158.823	31.071	104.233	75.612	263.208	68.861	224.705
Alíquota - 34%	(16.332)	(54.000)	(10.564)	(35.439)	(25.708)	(89.491)	(23.413)	(76.400)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	25.755	67.070	23.718	64.616	30.200	72.128	23.475	63.846
Efeito sobre provisões	(107)	90	(3.429)	(5.945)	(3.047)	(7.905)	(7.528)	(14.705)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo Regime Especial de Tributação - RET	-	-	-	-	13.035	50.576	10.387	42.073
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (a)	(9.316)	(13.160)	(9.725)	(23.232)	(17.468)	(42.214)	(14.118)	(36.868)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo Lucro Presumido	-	-	-	-	(12.369)	(34.921)	(4.473)	(19.081)
Total dos impostos	-	-	-	-	(15.358)	(51.828)	(15.670)	(41.135)
Imposto de renda e contribuição social correntes					(11.843)	(42.349)	(16.033)	(37.775)
Imposto de renda e contribuição social diferidos					(3.515)	(9.479)	363	(3.360)
Taxa efetiva					-20%	-20%	-23%	-18%

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

Notas Explicativas

21. COMPROMISSOS

a. Compromissos de incorporação imobiliária

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

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

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Vendas a apropriar (a)	2.002.542	1.785.233
Permuta por terrenos a apropriar	276.190	283.269
Contratos de vendas a apropriar (b)	2.278.732	2.068.502
Impostos	(41.653)	(37.133)
Receita de vendas a apropriar	2.237.079	2.031.369
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(1.596.211)	(1.454.690)
Projetos descontinuados RJ	-	5.931
Resultado a apropriar	640.868	582.610

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

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

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Custo incorrido das unidades em estoque	1.460.434	1.297.698
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque (a)	958.433	961.568
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	2.418.867	2.259.267

- (ii) O custo total a incorrer das unidades vendidas e em estoque totaliza R\$ 2.554.644 (R\$ 2.416.258 em 31 de dezembro de 2022).

b. Compromissos com a aquisição de terrenos

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

Referidos compromissos totalizam R\$ 1.791.231 (R\$ 1.479.432 em 31 de dezembro de 2022), dos quais R\$ 889.319 (R\$ 632.359 em 31 de dezembro de 2022) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$ 901.912 (R\$ 847.074 em 31 de dezembro de 2022) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos. Dos compromissos acima mencionados, R\$ 165.660 refere-se a transações com partes relacionadas.

Notas Explicativas

22. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

a) Saldos na rubrica de Partes Relacionadas

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Fazenda Roseira Delta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	2.689	2.689	3.553	3.544	1.161	1.161
Fazenda Roseira Gamma Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	-	-	-	-	125	107
Fazenda Roseira Kappa Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	973	-	1.640	1.640	-	-
Fazenda Roseira Zeta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	2.247	2.247	2.783	2.783	423	377
Fazenda Roseira Beta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	1.216	1.216	1.528	1.528	11	10
Fazenda Roseira Alpha Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	692	692	1.270	1.270	68	61
Fazenda Roseira Eta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	-	-	-	-	136	115
Fazenda Roseira Epsilon Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	3.517	3.517	4.416	4.331	1.398	1.398
Fazenda Roseira Even Brisa Kappa Empreend	-	-	810	-	-	-	810	-
Neibenfluss Empreendimentos Ltda. (i)	-	-	-	-	-	-	1.373	1.253
W3 Engenharia (i)	-	-	359	359	-	-	359	359
Ophiuchus Even (i)	-	-	-	-	-	-	4.710	1.593
Colinas Do Morumbi (i)	-	-	-	-	-	-	1.696	5.686
Quadcity Zacarias De Góes (i)	-	-	-	974	-	-	1.145	1.331
Even Sp 105 Emp Imob Ltda. (i)	-	-	381	-	-	-	-	-
Catuai Empreendimentos (i)	-	-	-	-	-	749	-	-
Hub de Inovação (i)	-	-	-	-	-	-	2.505	3.059
Cáucaso Construtora Ltda	-	-	-	-	-	-	2.016	-
Mútuo Even x Rossi (Consórcios) (ii)	592	592	-	-	592	592	-	-
RFM-01 (SCP)	14.201	-	-	-	14.201	-	-	-
RFM-JLJ (Nota Comercial)	20.421	-	-	-	20.421	-	-	-
RFM-01 (CRI)	8.823	-	-	-	8.823	-	-	-
Demais contas (i)	-	-	93	-	206	687	(37)	914
Entidades controladas com participação de terceiros	44.037	592	12.977	11.694	59.433	17.123	17.899	17.425
Sociedades controladas de forma integral (i)	455.871	451.712	-	2.041	-	-	-	-
	499.908	452.304	12.977	13.735	59.433	17.123	17.899	17.425
Demais partes relacionadas:								
Melnick Participações Ltda. (iii)	89.165	89.560	-	-	89.165	89.560	-	-
Melnick Desenv Imob S.A. (Aluguéis a pagar – Direito de Uso)	-	-	-	-	-	-	412	1.167
Mútuo com Partes Relacionadas	-	-	-	-	-	-	29.243	-
Outras partes relacionadas	-	-	-	-	425	235	8.087	372
	89.165	89.560	-	-	89.590	89.795	37.742	1.539
	589.073	541.864	12.977	13.735	149.023	106.918	55.641	18.964
Circulante como partes relacionadas	-	-	12.977	13.735	-	-	55.641	18.964
Não circulante de partes relacionadas	589.073	541.864	-	-	149.023	106.918	-	-

Notas Explicativas

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

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

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

Com a Oferta Pública de Ações da Melnick (MELK3), um Acordo de Acionistas foi firmado em 03/09/2020 entre a Even e a MPAR ("Acordo de Acionistas"), extinguindo o Acordo de Investimento, e, conseqüentemente, deixou de existir o compromisso, pela Even, de efetuar empréstimos para a MPAR financiar sua participação nos projetos. O saldo destes Mútuos será liquidado com parte das distribuições de dividendos a serem pagos pela Melnick (MELK3) para à MPAR como sua acionista, ou seja, a MPAR deverá repassar parte do valor que receber à título de dividendos à Even, até a liquidação integral dos Mútuos. No decorrer de 2023 a Even recebeu da MPAR R\$10.511. O saldo dos Mútuos está sujeito à variação de 100% da taxa do CDI, com acréscimo de juros de 2,35% ao ano. Como garantia dos Mútuos, a MPAR alienará fiduciariamente em favor da Even parte das ações que detêm na Melnick.

- (iv) A sociedade controlada indiretamente Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. firmou contrato com parte relacionada, tendo recebido terreno para desenvolvimento de empreendimento residencial e comercial, sendo a construção deste último destinada ao pagamento do terreno. Face ao descasamento de caixa entre os pagamentos requeridos para a construção do empreendimento comercial a ser entregue como forma de pagamento da aquisição do terreno, e a velocidade de recebimento dos clientes do empreendimento residencial detido pela Companhia, a parte relacionada efetuou empréstimos para a SPE efetivar a construção, cujo saldo será liquidado em 30 de setembro de 2022 ou até doze meses da obtenção do habite-se do empreendimento comercial e sua entrega a parte relacionada, previsto para ocorrer no primeiro trimestre de 2022.
- (v) Os mútuos com partes relacionadas no trimestre, tem atualização de INCC+1%a.m. e serão convertidos em futuras unidades referentes ao empreendimento Melnick Even Hercules.

Notas Explicativas

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

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

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

Como parte dessa estrutura de financiamento, as sociedades controladas pela RFM-E Ltda. (i) RFM-E 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA (RFM-E 01) e (ii) RFM & JLJ TIETÊ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (RFM & JLJ TIETÊ) efetuaram a 1ª emissão de nota comercial escritural para colocação privada, corrigido monetariamente pela variação de índices de inflação (Índice Nacional de Custo da Construção do Mercado - INCC-DI), acrescido de juros remuneratórios de 12,68% a.a. e tem vencimento em setembro de 2027. Adicionalmente, a Companhia é sócia participante, por meio de Sociedade por conta de Participação, do equivalente ao valor correspondente a 13,66% do valor geral de vendas - VGV do Empreendimento que está sendo desenvolvido pela sociedade RFM & JLJ TIETÊ, calculado com base na receita bruta, auferida pelo resultado da comercialização das Unidades Autônomas do Empreendimento, a ser recebido de acordo com os fluxos de recebimento das vendas, estando, desta forma, sujeito à variações de preços e de indexadores estabelecidos nos contratos de venda das unidades comercializadas.

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

	Ativo	Passivo
Em 31 de dezembro de 2021	99.599	46.372
Empréstimos	6.590	-
Amortizações	(9.687)	(33.321)
Encargos financeiros	10.415	5.913
Em 31 de dezembro de 2022	106.918	18.964
Empréstimos	73.450	87.361
Amortizações	(63.729)	(10.204)
Encargos financeiros	32.385	503
Em 30 de setembro de 2023	149.023	96.624

Notas Explicativas

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

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

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

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Valor da transação	30/09/2023	31/12/2022
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV						
13/02/2017	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Pedroso Alvarenga	63.267	-	16.036
20/12/2017	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Jorge Americano	10.167	710	710
01/09/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Arbo Casas Verticais	17.510	-	334
18/11/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Neto Araújo	18.035	-	1.964
04/12/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Jesuíno Maciel	6.854	4.815	5.303
30/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Saioá	7.300	4.084	4.308
30/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Stella Marina	43.906	-	9.815
28/09/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Arthur de Azevedo	46.813	17.824	21.530
28/06/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Platô	53.000	45.877	47.304
01/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Venâncio	5.300	1.932	5.312
11/12/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Mairinque	22.940	14.529	14.919
23/10/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Coelho de Carvalho	2.750	1.485	1.341
23/12/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Portugal	700	431	406
11/09/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Gouda	60.000	60.000	60.000
11/09/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Diogo Moreira	63.705	62.455	61.554
27/05/2022	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Manuel da Nobrega	87.095	87.095	73.690
06/03/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Aurora	33.867	1.858	2.831
21/12/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Coqueiro	29.214	28.475	26.423
10/08/2022	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Octans	62.027	41.932	62.027
Contas a pagar por aquisição de imóveis – Nota 9 – Contas a pagar por aquisição de imóveis - Permuta Financeira					373.502	415.807

Notas Explicativas

(c) Transações com partes relacionadas

Transações realizadas no período	Empresa	30/09/2023	31/12/2022
Aquisição de terreno (i)	Ruiru Empr Imob Ltda	-	73.690
Aquisição de CCB	Itabirito	-	4.215
Aquisição de CRI	Cipó	197	302
Aquisição de CRI	Dez	8.995	228
Aquisição de CRI	Lote 5	2.094	540
Aquisição de CRI	Mozak	612	716
Aquisição de CRI	Arquiplan	1.086	-
Prestações de serviços	SPE 's	-	5.412
Nota Comercial	RFM & JLJ TIETÊ	20.421	-
Investimento em SCP	RFM & JLJ TIETÊ	14.201	-
Aluguel da sede	Melnick Even e Prion	-	766
Compra de apartamento	Melnick Even Crux	-	5.027
Aquisição de Terreno (ii)	Melnick Even Coqueiro	-	26.761
Troca de Ações entre Even e Melnick (iii)	Even S/A	85.621	-

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

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

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

(d) Remuneração dos Administradores

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2022
Conselho de Administração	429	332	1.062	617
Diretoria:			-	-
Salários e encargos	1.324	1.555	2.526	2.691
Remuneração variável	5.926	284	6.628	1.705
Demais benefícios	164	84	184	104
	<u>7.843</u>	<u>2.255</u>	<u>10.400</u>	<u>5.118</u>
Bônus dos administradores provisionado (nota explicativa nº 14 parcela dos administradores) (*)			-	-
ILP a apropriar (nota explicativa nº 19.b)	3.310	4.971	3.310	4.971
	<u>11.153</u>	<u>7.226</u>	<u>13.710</u>	<u>10.089</u>

Notas Explicativas

23. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRA

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

a. Análise de sensibilidade

A Companhia apresenta a seguir o quadro de sensibilidade para os riscos, atualizado para as exposições apresentadas em 30 de setembro de 2023, levando-se em consideração que não ocorreram alterações significativas nos riscos e nos instrumentos financeiros sujeitos a exposição em relação àqueles apresentados nas demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2022. Os seus efeitos no patrimônio líquido são basicamente os mesmos do resultado.

Ativo		I	II	III
Dados consolidados - Operações	Risco	Queda 10%	Queda 25%	Queda 50%
Aplicações financeiras	Queda do CDI	106.949	89.124	59.416
Parte Relacionada ativa	Queda do CDI	2.977	2.481	1.654
Efeitos Líquidos da variação do CDI		109.926	91.605	61.070
Contas a Receber	Queda do INCC	48.393	40.328	26.885
Efeitos Líquidos da variação do INCC		48.393	40.328	26.885
Contas a Receber	Queda do IPCA	20.185	16.821	11.214
Contas a Receber	Queda do IGP-M	(242)	(202)	(135)
Efeitos Líquidos da variação do IGP-M/IPCA		19.943	16.619	11.080
Passivo		I	II	III
Dados consolidados - Operações	Risco	Aumento 10%	Aumento 25%	Aumento 50%
Empréstimo e financiamentos	Aumento do CDI	13.952	34.880	69.761
Parte Relacionada passiva	Aumento do CDI	124	309	618
Efeitos Líquidos da variação do CDI		14.076	35.189	70.378
Empréstimo e financiamentos	Aumento da TR	66	164	329
Efeitos Líquidos da variação da TR		66	164	329
Obrigação por compra de imóveis	Aumento do INCC	845	2.114	4.227
Efeitos Líquidos da variação do INCC		845	2.114	4.227
Obrigação por compra de imóveis	Aumento do IGP-M	4	10	20
Efeitos Líquidos da variação do IGP-M/IPCA		4	10	20

Notas Explicativas

b. Gestão de capital

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

Em 30 de setembro de 2023 e 31 dezembro de 2022, de acordo com as informações financeiras consolidadas, a Companhia apresenta caixa líquido positivo, não havendo alavancagem financeira, como assim sumariados:

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Total de empréstimos e financiamentos	1.135.081	778.500
Caixa e equivalentes de caixa	(15.625)	(29.698)
Títulos e valores mobiliários	(939.381)	(946.352)
Caixa restrito	0	0
Caixa líquido	<u>181.075</u>	<u>(197.550)</u>
Total do patrimônio líquido	<u>2.792.567</u>	<u>2.727.424</u>
Total do capital próprio e de terceiros	<u>2.973.642</u>	<u>2.490.660</u>

c. Estimativa do valor justo

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

Os saldos consolidados em 30 de setembro de 2023 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados são assim classificados por "rating":

	"Rating" Fitch	Saldo
CDBs	AA+	529.390
Poupança	AA+	-
Letras Financeiras	AA+	16.188
		<u>545.578</u>

Notas Explicativas

24. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

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

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

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

Período findo em 30 de setembro de 2023	SP	RS	Total
Receita bruta operacional	1.273.462	842.689	2.116.151
Deduções da receita bruta	(37.624)	(43.400)	(81.024)
Receita líquida operacional	1.235.838	799.289	2.035.127
Custo incorrido das vendas realizadas	(953.043)	(659.120)	(1.612.163)
Lucro bruto	282.795	140.169	422.964
Despesas Comerciais	(56.823)	(60.938)	(117.761)
Despesas Administrativas	(81.506)	(49.123)	(130.629)
Provisões e outras despesas operacionais	(5.039)	2.747	(2.292)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	139.427	32.855	172.282
Período findo em 30 de setembro de 2022	SP	RS	Total
Receita bruta operacional	1.042.883	866.838	1.909.721
Deduções da receita bruta	(39.192)	(48.505)	(87.697)
Receita líquida operacional	1.003.691	818.333	1.822.024
Custo incorrido das vendas realizadas	(773.234)	(622.899)	(1.396.133)
Lucro bruto	230.457	195.434	425.891
Despesas Comerciais	(52.150)	(62.822)	(114.972)
Despesas Administrativas	(84.915)	(40.560)	(125.475)
Provisões e outras despesas operacionais	(35.945)	(23.683)	(59.628)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	57.447	68.369	125.816

A seguir, a conciliação do lucro (prejuízo) bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas operacionais com o lucro líquido (prejuízo) dos períodos findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022:

	Consolidado	
	30/09/2023	30/09/2022
Lucro bruto das operações continuadas líquido das despesas comerciais e administrativas	172.282	125.816
Resultado financeiro, líquidas	90.926	99.225
Imposto de renda e contribuição social	(51.828)	(41.135)
Lucro das operações continuadas	211.380	183.906

Notas Explicativas

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

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Seguimento SP	4.515.154	4.287.736
Seguimento RS	2.434.825	2.301.121
Outros	102.287	233.141
Ativo total, conforme balanço patrimonial	7.052.266	6.821.998

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Seguimento SP	3.037.244	2.920.803
Seguimento RS	1.173.744	1.005.909
Outros	48.711	161.721
Passivo total, conforme balanço patrimonial	4.259.669	4.088.433

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

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

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações financeiras intermediárias, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa

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

São Paulo, 13 de novembro de 2023

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

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente Parecer do conselho fiscal

O Estatuto Social da Companhia prevê um Conselho Fiscal de caráter não permanente, eleito unicamente a pedido dos acionistas da Companhia em Assembleia Geral Ordinária. Para o exercício findo em 30 de setembro de 2023 o Conselho Fiscal não foi instalado.

São Paulo, 13 de novembro de 2023.

Marcelo Dzik
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos que as Demonstrações Financeiras findo em 30 de setembro, da Even Construtora e Incorporadora S.A refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

São Paulo, 13 de novembro de 2023.

Marcelo Dzik
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório de revisão da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda relativas as Informações Financeiras Trimestrais da Even Construtora e Incorporadora S.A, para o período findo em 30 de setembro de 2023.

São Paulo, 13 de novembro de 2023.

Marcelo Dzik
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores