

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 - 01/01/2024 à 31/03/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	8
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	17
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	18
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	21
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	59
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	61
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	62
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	63
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	200.000.000
Preferenciais	0
Total	200.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	2.832.176
Preferenciais	0
Total	2.832.176

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	2.625.323	2.640.489
1.01	Ativo Circulante	508.239	396.807
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	82.630	12.293
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	82.630	12.293
1.01.02	Aplicações Financeiras	362.253	332.842
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	362.253	332.842
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	362.253	332.842
1.01.04	Estoques	8.666	6.757
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	54.690	44.915
1.01.08.03	Outros	54.690	44.915
1.01.08.03.02	Demais Contas a Receber	54.690	44.915
1.02	Ativo Não Circulante	2.117.084	2.243.682
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	829.195	893.107
1.02.01.04	Contas a Receber	17.220	17.730
1.02.01.04.01	Clientes	17.220	17.730
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	796.767	851.693
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	641.547	646.959
1.02.01.09.05	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	155.220	204.734
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	15.208	23.684
1.02.01.10.03	Demais Contas a Receber	15.208	23.684
1.02.02	Investimentos	1.280.340	1.339.715
1.02.02.01	Participações Societárias	1.280.340	1.339.715
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.280.340	1.339.715
1.02.03	Imobilizado	7.549	10.860
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	7.549	10.860

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	2.625.323	2.640.489
2.01	Passivo Circulante	166.440	215.295
2.01.02	Fornecedores	6.980	9.511
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	6.980	9.511
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	7.301	9.026
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	7.301	9.026
2.01.05	Outras Obrigações	40.071	78.990
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	12.975	12.956
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	12.975	12.956
2.01.05.02	Outros	27.096	66.034
2.01.05.02.04	Dividendo Adicionais Propostos	0	49.999
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	1.993	1.993
2.01.05.02.08	Demais Contas a Pagar	25.103	14.042
2.01.06	Provisões	112.088	117.768
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	11.243	7.404
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	125	114
2.01.06.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	11.118	7.290
2.01.06.02	Outras Provisões	100.845	110.364
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.034	2.039
2.01.06.02.04	Provisão para Perdas em Sociedades Controladas	97.292	106.312
2.01.06.02.05	Provisão de Distrato	1.519	2.013
2.02	Passivo Não Circulante	478.738	478.792
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	466.800	467.033
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	466.800	467.033
2.02.04	Provisões	11.938	11.759
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.505	5.348
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	3.234	232
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.129	1.732
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	2.142	3.384
2.02.04.02	Outras Provisões	5.433	6.411
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	5.433	6.411
2.03	Patrimônio Líquido	1.980.145	1.946.402
2.03.01	Capital Social Realizado	1.657.409	1.657.409
2.03.02	Reservas de Capital	22.434	27.097
2.03.02.04	Opções Outorgadas	44.297	36.952
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-21.863	-9.855
2.03.04	Reservas de Lucros	-52.229	-25.697
2.03.04.11	Transação com acionista	-52.229	-25.697
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	352.531	287.593

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	7.784	18.777
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-9.806	-12.116
3.03	Resultado Bruto	-2.022	6.661
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	65.980	43.397
3.04.01	Despesas com Vendas	-976	-745
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-30.175	-14.469
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-21.170	-23.204
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-9.005	8.735
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	5.124	3.467
3.04.05.01	Provisões	-1.788	347
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	6.912	3.120
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	92.007	55.144
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	92.007	55.144
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	63.958	50.058
3.06	Resultado Financeiro	981	4.669
3.06.01	Receitas Financeiras	14.398	18.631
3.06.02	Despesas Financeiras	-13.417	-13.962
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	64.939	54.727
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	64.939	54.727
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	64.939	54.727
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,332	0,265
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,317	0,258

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	64.939	54.727
4.03	Resultado Abrangente do Período	64.939	54.727

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-30.699	-52.231
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-12.385	-7.074
6.01.01.01	Prejuízo (Lucro) antes do IR e CS	64.939	54.727
6.01.01.04	Equivalência Patrimonial	-92.007	-55.144
6.01.01.05	Depreciações e Amortizações	897	1.036
6.01.01.07	Juros Provisionados	14.414	14.007
6.01.01.10	Provisões	10.864	-12.049
6.01.01.13	Juros Apropriados em Aplicações Financeiras	-11.492	-9.651
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-4.167	-31.886
6.01.02.02	Contas a Receber	510	-10.926
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	-1.909	1.333
6.01.02.06	Demais Contas a Receber	-1.299	-24.592
6.01.02.07	Fornecedores	-2.531	-1.276
6.01.02.10	Adiantamento de Clientes	0	187
6.01.02.12	Demais Passivos	1.062	3.388
6.01.03	Outros	-14.147	-13.271
6.01.03.02	Juros Pagos	-14.147	-13.271
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	77.579	106.864
6.02.01	Aquisição de Bens para o Ativo Imobilizado	2.414	-3.152
6.02.02	Aumento dos Investimentos	-8.398	6.359
6.02.03	Lucros Recebidos	51.968	69.015
6.02.05	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	49.514	-7.441
6.02.06	Aplicações Financeiras	-17.919	42.083
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	23.457	-55.982
6.03.01	Valores recebidos pela venda de participação em controlada	82.258	0
6.03.02	Dividendos Pagos	-49.999	-31.000
6.03.04	Pagto. Empréstimos, Financiamentos e Dividendos	-2.225	-1.954
6.03.05	Partes Relacionadas	5.431	-23.028
6.03.07	Aquisição de Ações em Tesouraria	-12.008	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	70.337	-1.349
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	12.293	1.693
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	82.630	344

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024**(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	1.401	34.274	253.318	0	1.946.402
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.657.409	1.401	34.274	253.318	0	1.946.402
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-31.196	0	0	0	-31.196
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-12.008	0	0	0	-12.008
5.04.08	Concessão de ações - Stock Option	0	7.345	0	0	0	7.345
5.04.09	Alienação de ações da Melnick	0	-26.533	0	0	0	-26.533
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	64.939	0	64.939
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	64.939	0	64.939
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.657.409	-29.795	34.274	318.257	0	1.980.145

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(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
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
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	-6.393	0	0	0	-6.393
5.04.09	Concessão de ações - Stock Option	0	-6.393	0	0	0	-6.393
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	54.727	0	54.727
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	54.727	0	54.727
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.657.409	-4.913	23.474	285.188	0	1.961.158

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	9.465	19.922
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	9.465	19.922
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-12.034	-16.679
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-9.806	-12.116
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.228	-4.563
7.03	Valor Adicionado Bruto	-2.569	3.243
7.04	Retenções	-897	-1.036
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-897	-1.036
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-3.466	2.207
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	106.405	73.775
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	92.007	55.144
7.06.02	Receitas Financeiras	14.398	18.631
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	102.939	75.982
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	102.939	75.982
7.08.01	Pessoal	22.834	6.011
7.08.01.01	Remuneração Direta	20.628	3.510
7.08.01.02	Benefícios	1.295	1.549
7.08.01.03	F.G.T.S.	911	952
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.681	1.145
7.08.02.03	Municipais	1.681	1.145
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	13.485	14.099
7.08.03.01	Juros	12.642	13.486
7.08.03.02	Aluguéis	68	137
7.08.03.03	Outras	775	476
7.08.03.03.01	Despesas Financeiras	775	476
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	64.939	54.727
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	64.939	54.727

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	7.424.200	7.298.629
1.01	Ativo Circulante	5.585.944	5.469.131
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	88.491	31.072
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	88.491	31.072
1.01.02	Aplicações Financeiras	961.217	905.887
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	961.217	905.887
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	961.217	905.887
1.01.03	Contas a Receber	1.659.296	1.595.235
1.01.03.01	Clientes	1.659.296	1.595.235
1.01.03.01.01	Contas a receber	1.659.296	1.595.235
1.01.04	Estoques	2.790.012	2.853.301
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	86.928	83.636
1.01.08.03	Outros	86.928	83.636
1.01.08.03.02	Demais Contas a Receber	86.928	83.636
1.02	Ativo Não Circulante	1.838.256	1.829.498
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.743.231	1.726.038
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	5.981	0
1.02.01.02.02	Títulos para Negociação	5.981	0
1.02.01.04	Contas a Receber	813.290	724.628
1.02.01.04.02	Contas a Receber	813.290	724.628
1.02.01.05	Estoques	627.537	701.929
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	627.537	701.929
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	257.525	246.118
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	241.389	235.426
1.02.01.09.05	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	16.136	10.692
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	38.898	53.363
1.02.01.10.03	Demais Contas a Receber	38.898	53.363
1.02.02	Investimentos	49.858	57.573
1.02.02.01	Participações Societárias	49.858	57.573
1.02.03	Imobilizado	45.068	45.758
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	45.068	45.758
1.02.04	Intangível	99	129
1.02.04.01	Intangíveis	99	129

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	7.424.200	7.298.629
2.01	Passivo Circulante	1.573.466	1.673.576
2.01.02	Fornecedores	115.067	134.703
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	115.067	134.703
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	160.494	236.286
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	160.494	236.286
2.01.05	Outras Obrigações	1.200.712	1.197.528
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	17.298	54.561
2.01.05.02	Outros	1.183.414	1.142.967
2.01.05.02.04	Dividendo Adicionais Propostos	0	49.999
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	546.916	467.519
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	516.196	490.862
2.01.05.02.08	Demais Contas a Pagar	120.302	134.587
2.01.06	Provisões	97.193	105.059
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	44.181	54.646
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	451	345
2.01.06.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	19.885	14.099
2.01.06.01.05	Provisão para Distratos	23.845	40.202
2.01.06.02	Outras Provisões	53.012	50.413
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	52.521	50.413
2.01.06.02.04	Provisão para Perdas em Sociedades Controladas	491	0
2.02	Passivo Não Circulante	2.729.947	2.745.140
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.259.140	1.095.086
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	1.259.140	1.095.086
2.02.02	Outras Obrigações	1.323.140	1.510.516
2.02.02.02	Outros	1.323.140	1.510.516
2.02.02.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	979.022	1.131.474
2.02.02.02.06	Adiantamento de Clientes	276.557	311.583
2.02.02.02.07	Demais Contas a Pagar	67.561	67.459
2.02.03	Tributos Diferidos	40.159	37.808
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	40.159	37.808
2.02.04	Provisões	107.508	101.730
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	85.279	80.868
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	14.752	4.573
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	15.612	16.315
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	54.915	59.980
2.02.04.02	Outras Provisões	22.229	20.862
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	13.958	20.862
2.02.04.02.04	Provisão de Distrato	8.271	0
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	3.120.787	2.879.913
2.03.01	Capital Social Realizado	1.657.409	1.657.409
2.03.02	Reservas de Capital	22.434	27.097
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-21.863	-9.855
2.03.02.08	Plano de Opção de Ações	44.297	36.952
2.03.04	Reservas de Lucros	-52.229	-25.697

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.04.11	Transação com acionista	-52.229	-25.697
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	352.531	287.593
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	1.140.642	933.511

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	649.633	624.590
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-489.163	-486.768
3.03	Resultado Bruto	160.470	137.822
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-86.089	-70.876
3.04.01	Despesas com Vendas	-30.341	-29.003
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-46.483	-31.738
3.04.02.01	Gerais e Administrativa	-34.489	-36.564
3.04.02.02	Remuneração de Administração	-11.994	4.826
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-10.949	-10.854
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-4.889	-12.105
3.04.05.02	Provisões	-6.060	1.251
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.684	719
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	74.381	66.946
3.06	Resultado Financeiro	33.579	23.809
3.06.01	Receitas Financeiras	50.819	41.123
3.06.01.01	Receitas Financeiras	50.819	41.123
3.06.02	Despesas Financeiras	-17.240	-17.314
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-17.240	-17.314
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	107.960	90.755
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-13.457	-15.501
3.08.01	Corrente	-10.907	-12.346
3.08.02	Diferido	-2.550	-3.155
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	94.503	75.254
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	94.503	75.254
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	64.939	54.727
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	29.564	20.527
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,332	0,265
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,317	0,258

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	94.503	75.254
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	94.503	75.254
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	64.939	54.727
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	29.564	20.527

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2024 à 31/03/2024	Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-42.731	-70.974
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	121.991	71.425
6.01.01.01	Prejuízo (Lucro) antes do IR e CS	107.960	90.755
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	2.108	2.103
6.01.01.05	Juros Provisãoados	37.189	20.908
6.01.01.07	Provisões	4.766	-14.334
6.01.01.08	Equivalência Patrimonial	-1.684	-719
6.01.01.11	Juros Apropriados em Aplicações Financeiras	-28.348	-27.288
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-119.945	-108.030
6.01.02.03	Contas a Receber	-152.723	-127.731
6.01.02.04	Imóveis a Comercializar	137.681	53.172
6.01.02.07	Demais Contas a Receber	11.172	-10.540
6.01.02.08	Fornecedores	-19.636	3.610
6.01.02.09	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	-127.118	27.272
6.01.02.10	Adiantamento de Clientes	44.371	-45.928
6.01.02.13	Demais Passivos	-13.692	-7.885
6.01.03	Outros	-44.777	-34.369
6.01.03.02	Juros Pagos	-33.671	-22.161
6.01.03.03	IR e CS Pagos	-11.106	-12.208
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-139.187	71.223
6.02.01	Aquisição de Bens para o Ativo Imobilizado	-1.388	-4.698
6.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	-5.444	828
6.02.03	Aplicações Financeiras	-32.963	73.549
6.02.04	Aumento dos Investimentos	-100.896	1.544
6.02.05	Lucro recebidos	1.504	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	239.337	-8.027
6.03.01	Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	143.962	84.834
6.03.02	Pagto Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-59.217	-49.150
6.03.04	Partes Relacionadas	-43.226	-3.037
6.03.05	Movimento dos Acionistas não Controladores	177.567	-3.669
6.03.06	Aquisição de Ações em Tesouraria	-12.008	0
6.03.07	Dividendos Pagos	-49.999	-37.005
6.03.08	Valores recebidos pela venda de participação em controlada	82.258	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	57.419	-7.778
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	31.072	29.698
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	88.491	21.920

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024**(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	1.401	34.274	253.318	0	1.946.402	933.511	2.879.913
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.657.409	1.401	34.274	253.318	0	1.946.402	933.511	2.879.913
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-31.196	0	0	0	-31.196	177.567	146.371
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-12.008	0	0	0	-12.008	0	-12.008
5.04.08	Concessão de ações - Stock Option	0	7.345	0	0	0	7.345	0	7.345
5.04.09	Alienação de ações da Melnick	0	-26.533	0	0	0	-26.533	26.533	0
5.04.10	Redução de participação Melnick	0	0	0	0	0	0	143.719	143.719
5.04.11	Redução de capital	0	0	0	0	0	0	7.315	7.315
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	64.939	0	64.939	29.564	94.503
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	64.939	0	64.939	29.564	94.503
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.657.409	-29.795	34.274	318.257	0	1.980.145	1.140.642	3.120.787

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(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
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
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	-6.393	0	0	0	-6.393	-3.669	-10.062
5.04.09	Concessão de ações – Stock Option	0	-6.393	0	0	0	-6.393	0	-6.393
5.04.10	Redução de Capital	0	0	0	0	0	0	-3.669	-3.669
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	54.727	0	54.727	20.527	75.254
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	54.727	0	54.727	20.527	75.254
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.657.409	-4.913	23.474	285.188	0	1.961.158	831.458	2.792.616

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023
7.01	Receitas	665.554	639.113
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	665.554	639.113
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-541.135	-537.324
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-489.163	-486.768
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-51.972	-50.556
7.03	Valor Adicionado Bruto	124.419	101.789
7.04	Retenções	-2.108	-2.103
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.108	-2.103
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	122.311	99.686
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	52.503	41.842
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.684	719
7.06.02	Receitas Financeiras	50.819	41.123
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	174.814	141.528
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	174.814	141.528
7.08.01	Pessoal	33.644	18.157
7.08.01.01	Remuneração Direta	30.083	14.329
7.08.01.02	Benefícios	2.299	2.507
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.262	1.321
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	29.378	30.024
7.08.02.03	Municipais	29.378	30.024
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	17.289	18.093
7.08.03.01	Juros	10.709	13.996
7.08.03.02	Aluguéis	48	780
7.08.03.03	Outras	6.532	3.317
7.08.03.03.01	Despesas Financeiras	6.532	3.317
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	94.503	75.254
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	64.939	54.727
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	29.564	20.527

Comentário do Desempenho

Relatório da Administração

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É com satisfação que apresentamos os resultados do 1º trimestre (1T24).

No primeiro trimestre em São Paulo, vendemos R\$ 284 milhões (% Even) de estoques, o que representa VSO de 12% e crescimento de 70% em relação ao ano anterior.

Não lançamos nenhum empreendimento em São Paulo, entretanto no segundo trimestre será lançada a fase 1 do Faena São Paulo, um projeto residencial de luxo, com hotel e art center, de bandeira internacional, que transformará a região da Faria Lima, além do Edifício Jardim, primeiro projeto da parceria com a RFM.

A posição de estoques em São Paulo é de R\$ 2,0 bilhões, o que representa 16 meses de vendas líquidas LTM, composto majoritariamente nos segmentos de médio-padrão a luxo. O estoque concluído corresponde 14% do volume total.

Neste trimestre, compramos um terreno no bairro Campo Belo em São Paulo com VGV potencial de R\$ 439 milhões (% Even). Nosso Banco de Terrenos está composto em 18 projetos ou fases, totalizando VGV de R\$ 5,4 bilhões, localizados essencialmente nos bairros nobres da cidade de São Paulo.

Geramos no 1T24 R\$ 29 milhões de caixa operacional(desconsiderando pagamentos de dividendos), sendo que a venda das ações de MELK3 impactaram R\$ 82 milhões na geração de caixa do trimestre.

Nos indicadores financeiros (excluindo participação na Melnick), tivemos receita líquida de R\$ 404 milhões, crescimento de 24% em relação ao mesmo período do ano anterior, resultando em lucro bruto de R\$ 106 milhões e margem bruta ajustada de 30,5%, 6,5 p.p. acima do trimestre anterior. As margens REF e de Estoques são 25,0% e 30,9% respectivamente.

O lucro líquido do trimestre foi de R\$ 53 milhões, 17% acima do mesmo período do ano anterior, e ROE LTM em patamar relevante de 13,1%, 2,0 p.p maior quando comparado ao trimestre do ano anterior.

Considerando a participação na Melnick (MELK3), o lucro líquido consolidado resultante foi de R\$ 65 milhões, crescimento de 19% comparado ao 1T23.

Visando permitir maior liberdade aos acionistas na escolha de participações acionárias entre Even e Melnick, além de relevante geração de caixa para a Companhia, anunciamos em março operação de vendas de ações de Melnick. Vendemos, até o momento, 14,4% de participação e resultante geração de caixa de R\$ 143 milhões. Em consequência das referidas alienações, a Melnick deixou de ser controlada pela Even e passou a ser companhia de capital disperso sem controlador definido. A atual participação detida pela Companhia é de 23,2%.

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

Seguiremos focados nas vendas, acompanhando o mercado e decidindo avançar a cada lançamento, todavia certos da nossa capacidade operacional e de gerar negócios imobiliários de alto valor agregado.

CÂMARA DE ARBITRAGEM **Comentário do Desempenho**

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

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda não prestaram em 2024 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

Informações Financeiras Intermediárias
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Trimestre Findo em
31 de Março de 2024 e Relatório sobre a
Revisão de Informações Trimestrais

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 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três 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) 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 das Informações Trimestrais - 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 fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em www.deloitte.com.

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 das Informações Trimestrais - 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 Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação da norma brasileira NBC TG 47 - Receita de Contrato com Cliente, 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, individual e consolidada, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, 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 maio de 2024



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



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

Notas Explicativas EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE MARÇO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023**
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
CIRCULANTE				
Caixa e equivalentes de caixa	82.630	12.293	88.491	31.072
Títulos e valores mobiliários	362.253	332.842	961.217	905.887
Contas a receber	-	-	1.659.296	1.595.235
Imóveis a comercializar	8.666	6.757	2.790.012	2.853.301
Demais contas a receber	54.690	44.915	86.928	83.636
Total dos ativos circulantes	508.239	396.807	5.585.944	5.469.131
NÃO CIRCULANTE				
Realizável a Longo Prazo				
Títulos e valores mobiliários	-	-	5.981	-
Contas a receber	17.220	17.730	813.290	724.628
Imóveis a comercializar	-	-	627.537	701.929
Adiantamentos para futuros investimentos	155.220	204.734	16.136	10.692
Partes relacionadas	641.547	646.959	241.389	235.426
Demais contas a receber	15.208	23.684	38.898	53.363
Total	829.195	893.107	1.743.231	1.726.038
Investimentos	1.280.340	1.339.715	49.858	57.573
Imobilizado	7.549	10.860	45.068	45.758
Intangível	-	-	99	129
Total dos ativos não circulantes	2.117.084	2.243.682	1.838.256	1.829.498
TOTAL DO ATIVO	2.625.323	2.640.489	7.424.200	7.298.629

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
CIRCULANTE					
Fornecedores	-	6.980	9.511	115.067	134.703
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	516.196	490.862
Empréstimos e financiamentos	10.a	7.301	9.026	160.494	236.286
Adiantamentos de clientes	11	1.993	1.993	546.916	467.519
Provisão para perdas em sociedades controladas	8	97.292	106.312	491	-
Dividendos propostos	-	-	49.999	-	49.999
Provisões	12	14.796	11.456	96.702	105.059
Partes relacionadas	22.a	12.975	12.956	17.298	54.561
Demais contas a pagar	-	25.103	14.042	120.302	134.587
Total dos passivos circulantes		166.440	215.295	1.573.466	1.673.576
NÃO CIRCULANTE					
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	979.022	1.131.474
Provisões	12	11.938	11.759	107.508	101.730
Empréstimos e financiamentos	10.a	466.800	467.033	1.259.140	1.095.086
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13.b	-	-	40.159	37.808
Adiantamentos de clientes	11	-	-	276.557	311.583
Demais contas a pagar	-	-	-	67.561	67.459
Total dos passivos não circulantes		478.738	478.792	2.729.947	2.745.140
Total dos passivos		645.178	694.087	4.303.413	4.418.716
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	14	1.657.409	1.657.409	1.657.409	1.657.409
Ações restritas e em tesouraria	14.a	(21.863)	(9.855)	(21.863)	(9.855)
Plano de opção de ações	14.b	44.297	36.952	44.297	36.952
Reservas de lucros	14.c	352.531	287.593	352.531	287.593
Transação com acionistas		(52.229)	(25.697)	(52.229)	(25.697)
		1.980.145	1.946.402	1.980.145	1.946.402
Participação dos não controladores		-	-	1.140.642	933.511
Total do patrimônio líquido		1.980.145	1.946.402	3.120.787	2.879.913
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		2.625.323	2.640.489	7.424.200	7.298.629

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

Notas Explicativas

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 31 DE MARÇO DE 2024 E 2023
 (Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

	Nota	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
OPERAÇÕES					
Receita	16	7.784	18.777	649.633	624.590
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	17.a	(9.806)	(12.116)	(489.163)	(486.768)
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO		(2.022)	6.661	160.470	137.822
DESPESAS OPERACIONAIS					
Comerciais	17.b	(976)	(745)	(30.341)	(29.003)
Gerais e administrativas	17.b	(21.170)	(23.204)	(34.489)	(36.564)
Remuneração da Administração	17.b	(9.005)	8.735	(11.994)	4.826
Provisões	12.e	(1.788)	347	(6.060)	1.251
Outras despesas operacionais, líquidas		6.912	3.120	(4.889)	(12.105)
		(26.027)	(11.747)	(87.773)	(71.595)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL		(28.049)	(5.086)	72.697	66.227
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS					
Equivalência patrimonial	8	92.007	55.144	1.684	719
		92.007	55.144	1.684	719
RESULTADO FINANCEIRO					
Despesas financeiras	19	(13.417)	(13.962)	(17.240)	(17.314)
Receitas financeiras	19	14.398	18.631	50.819	41.123
		981	4.669	33.579	23.809
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		64.939	54.727	107.960	90.755
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Imposto de renda e contribuição social - correntes	20	-	-	(10.907)	(12.346)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	20	-	-	(2.550)	(3.155)
LUCRO LÍQUIDO DOS PERÍODOS		64.939	54.727	94.503	75.254
LUCRO DOS PERÍODOS ATRIBUÍVEL A					
Acionistas				64.939	54.727
Participação dos não controladores				29.564	20.527
				94.503	75.254
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA					
COMPANHIA DURANTE OS PERÍODOS - R\$					
Lucro básico por ação	15	0,33	0,26		
Lucro diluído por ação	15	0,32	0,26		

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 31 DE MARÇO DE 2024 E DE 2023
 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
LUCRO LÍQUIDO DOS PERÍODOS	64.939	54.727	94.503	75.254
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS	64.939	54.727	94.503	75.254
RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL A				
Acionistas			64.939	54.727
Participação dos não controladores			29.564	20.527
			94.503	75.254

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 31 DE MARÇO DE 2024 E EXERCÍCIO DE 31 DE DEZEMBRO DE 2023**
(Em milhares de reais - R\$)

Nota	Ações restritas e em tesouraria				Reservas de lucros			Lucros acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
	Capital social	Ações restritas concedidas	Ações em tesouraria	Plano de opção de ações	Transações entre acionistas	Legal	Retenção de lucros				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	1.657.409	(555)	(36.446)	38.481	-	23.474	230.461	-	1.912.824	814.600	2.727.424
Ações em tesouraria:											
Concessão de ações - desbloqueio ILP	14.b	-	4.730	(4.730)	-	-	-	-	-	-	-
Concessão de ações – Stock Option	17.b	-	-	3.201	-	-	-	-	3.201	-	3.201
Reclassificação plano ILP	14.b	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Troca de Ações Even e Melnick	-	-	-	-	(85.621)	-	-	-	(85.621)	85.621	-
Aquisições de ações em tesouraria	14.a	-	(59.925)	-	59.925	-	-	-	-	-	-
Cancelamento de ações restritas	-	-	82.341	-	-	-	(82.341)	-	-	-	-
Operações com não controladores:											
Ajuste de Avaliação Patrimonial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(66.122)	(66.122)
Redução de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.885)	(25.885)
Destinação de Lucros:											
Lucro líquido do período	14.d	-	-	-	-	-	-	215.997	215.997	125.297	341.294
Absorção da reserva legal	14.c	-	-	-	-	10.800	-	(10.800)	-	-	-
Dividendos intercalados	14.d	-	-	-	-	-	-	(99.999)	(99.999)	-	(99.999)
Reversão da reserva de lucros	-	-	-	-	-	-	105.198	(105.198)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	1.657.409	(555)	(9.300)	36.952	(25.697)	34.274	253.319	-	1.946.402	933.511	2.879.913
Ações em tesouraria:											
Concessão de ações – Stock Option	14.c	-	-	7.345	-	-	-	-	7.345	-	7.345
Aquisições de ações em tesouraria	-	-	(12.008)	-	-	-	-	-	(12.008)	-	(12.008)
Alienação de ações da Melnick	14.f	-	-	-	(26.533)	-	-	-	(26.533)	26.533	-
Operações com não controladores:											
Redução de participação Melnick	-	-	-	-	-	-	-	-	-	143.719	143.719
Aumento de capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.315	7.315
Destinação de Lucros:											
Lucro líquido do período	-	-	-	-	-	-	-	64.939	64.939	29.564	94.503
SALDOS EM 31 DE MARÇO DE 2024	1.657.409	(555)	(21.308)	44.297	(52.229)	34.274	253.319	64.939	1.980.145	1.140.642	3.120.787

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 31 DE MARÇO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)**

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucros antes do imposto de renda e da contribuição social	64.939	54.727	107.960	90.755
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(92.007)	(55.144)	(1.684)	(719)
Depreciações e amortizações	897	1.036	2.108	2.103
Provisões	10.864	(12.049)	4.766	(14.334)
Juros provisionados	14.414	14.007	37.189	20.908
Juros apropriados em aplicações financeiras	(11.492)	(9.651)	(28.348)	(27.288)
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	510	(10.926)	(152.723)	(127.731)
Imóveis a comercializar	(1.909)	1.333	137.681	53.172
Demais contas a receber	(1.299)	(24.592)	11.173	(10.540)
Fornecedores	(2.531)	(1.276)	(19.636)	3.610
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(127.118)	27.272
Adiantamentos de clientes	-	187	44.371	(45.928)
Demais passivos	1.062	3.388	(13.692)	(7.885)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(16.552)	(38.960)	2.047	(36.604)
Juros pagos	(14.147)	(13.271)	(33.671)	(22.161)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(11.106)	(12.208)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(30.699)	(52.231)	(42.730)	(70.974)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	(17.919)	42.083	(32.963)	73.549
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	2.414	(3.152)	(1.388)	(4.698)
Aumento(Redução) dos investimentos	(8.398)	6.359	(100.896)	1.544
Lucros recebidos	51.968	69.015	1.504	-
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	49.514	(7.441)	(5.444)	828
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	77.579	106.864	(139.187)	71.223
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
De acionistas não controladores				
Valores recebidos pela venda de participação em controlada	82.258	-	82.258	-
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	-	-	143.962	84.834
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(2.224)	(1.954)	(59.217)	(49.150)
	80.034	(1.954)	167.003	35.684
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	5.431	(23.028)	(43.226)	(3.037)
Dividendos pagos	(49.999)	(31.000)	(49.999)	(37.005)
Aquisições de ações em tesouraria	(12.008)	-	(12.008)	-
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	177.567	(3.669)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	23.457	(55.982)	239.337	(8.027)
	70.337	(1.349)	57.419	(7.778)
SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA				
No início do exercício	12.293	1.693	31.072	29.698
No final do exercício	82.630	344	88.491	21.920
AUMENTO LÍQUIDO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	70.337	(1.349)	57.419	(7.778)

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 31 DE MARÇO DE 2024 E DE 2023
 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	9.465	19.922	665.554	639.113
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(9.806)	(12.116)	(489.163)	(486.768)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(2.228)	(9.051)	(51.972)	(50.556)
	(12.034)	(21.167)	(541.135)	(537.324)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(2.569)	(1.245)	124.419	101.789
RETENÇÕES				
Depreciações e amortizações	(897)	(1.036)	(2.108)	(2.103)
	(897)	(1.036)	(2.108)	(2.103)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(3.466)	(2.281)	122.311	99.686
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	92.007	55.144	1.684	719
Provisão para perdas em controladas	-	-	-	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	14.398	18.631	50.819	41.123
	106.405	73.775	52.503	41.842
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	102.939	71.494	174.814	141.528
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal				
Salários	(20.628)	(3.510)	(30.083)	(14.329)
Benefícios	(1.295)	(1.549)	(2.299)	(2.507)
FGTS	(911)	(952)	(1.262)	(1.321)
Impostos, taxas e contribuições	(1.681)	(1.145)	(29.378)	(30.024)
Remuneração de capitais de terceiros	-	-	-	-
Juros	(12.642)	(13.486)	(10.709)	(13.996)
Aluguéis	(68)	(137)	(48)	(780)
Outras	(775)	4.013	(6.531)	(3.318)
Remuneração de Capitais de Próprios	-	-	-	-
Dividendos	0	-	-	-
Lucros retidos dos exercícios	(64.939)	(54.727)	(64.939)	(54.727)
Participação dos não controladores	-	-	(29.564)	(20.527)
	(102.939)	(71.494)	(174.814)	(141.528)

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 31 DE MARÇO DE 2024
(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, através de 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 POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

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 2023, publicadas no jornal O Estado de São Paulo em 22 de março de 2024 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 2023, as informações completas da correspondente nota explicativa das referidas demonstrações financeiras devem ser lidas em conjunto.

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.

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.

Notas Explicativas

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 maio de 2024.

2.1 Normas e interpretações novas e alteradas em vigor no período corrente

No período findo em 31 de março de 2024, as novas normas vigentes, inclusive a revisão do CPC 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado (DVA), foram avaliadas e não produziram efeitos nas informações contábeis intermediárias divulgadas, adicionalmente a Companhia não adotou antecipadamente as IFRS emitidas e ainda não vigentes.

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 2023, não tendo ocorrido alterações em relação a estas ITRs.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Caixa e contas correntes	82.630	12.289	88.327	30.866
Aplicações financeiras (i)	-	4	164	206
	82.630	12.293	88.491	31.072

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

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

As aplicações financeiras são compostas da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Certificado de Depósito Bancário – CDB (i)	167.913	233.303	225.710	344.011
Fundos de Investimento (ii)	194.340	99.539	718.945	541.982
Títulos do Tesouro Nacional	-	-	22.543	19.894
	362.253	332.842	967.198	905.887
Ativo circulante	362.253	332.842	961.217	905.887
Ativo não circulante	-	-	5.981	-

(i) Referem-se a CDB emitidos por bancos de primeira linha. Em 31 de março de 2024, referidos CDB eram remunerados à taxa média de 100,65% da variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI (2023: 100,15% do CDI). As aplicações estão disponíveis para resgate imediato, sem prejuízo aos rendimentos auferidos, com exceção de aplicações do Banco Safra de resgate programado em 35 dias cujo valor aplicado no exercício findo em 31 de março de 2024 foi de R\$10.946.

Notas Explicativas

(ii) Referem-se a recursos investidos em: Fundo Exclusivo com liquidez diária e carteira composta por títulos públicos e privados de instituições financeiras de primeira linha, atrelados a CDI ou Selic, cuja remuneração média do exercício findo em 31 de março de 2024 foi de 102,04% (2023: 102,81%); Fundo de investimento com recursos investidos em títulos privados de baixo risco de crédito, cuja remuneração média do exercício findo em 31 março de 2024 foi de 110,87% da variação do CDI (2023: 106,49% do CDI); Fundo Melk Blue RF CP FI com liquidez diária e carteira composta por títulos públicos e privados de instituições financeiras de primeira linha, atrelados a CDI ou Selic, cuja remuneração média do exercício findo em 31 de março de 2024 foi de 103,05% da variação do CDI (2023: 101,59% do CDI); e em Fundo de liquidez em 60 dias e carteira composta por Títulos Públicos Federais e financiamento de operações a Termo de Ações, cuja remuneração média do exercício findo em 31 de março de 2024 foi de 50,08% da variação do CDI (2023: 100,21% do CDI).

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

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

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

6. CONTAS A RECEBER

a) Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Em repasse bancário	-	-	165.426	209.659
Financiamento próprio	-	-	247.878	243.406
Provisão para distratos	-	-	(32.559)	(26.049)
Empreendimentos concluídos	-	-	380.745	427.016
Receita apropriada	-	-	4.752.635	4.258.670
Parcelas recebidas	-	-	(2.968.245)	(2.666.822)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (nota 11)	-	-	297.444	294.217
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	2.081.834	1.886.065
Provisão para distratos	-	-	(10.346)	(13.726)
Ajuste a valor presente	-	-	(61.369)	(61.509)
Empreendimentos em construção	-	-	2.010.119	1.810.830
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9	-	-	(45.661)	(45.558)
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	2.345.203	2.192.288
Venda de Terreno	-	-	27.108	26.596
Outras contas a receber	17.220	17.730	100.275	100.979
Contas a receber apropriadas	17.220	17.730	2.472.586	2.319.863
Circulante	-	-	1.659.296	1.595.235
Não circulante	17.220	17.730	813.290	724.628

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 5,46% a.a. (5,64% a.a. em 31 de dezembro 2023).

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	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Vencidas	-	1.511	262.981	163.397
A vencer:				
2023	-	16.093	-	-
2024	-	-	1.351.341	1.636.977
2025	-	-	1.282.449	1.126.635
2026	-	-	626.948	530.064
2027	-	-	457.964	312.411
2028 em diante	17.220	-	244.010	202.817
	17.220	17.604	4.225.693	3.972.301
Contas a receber apropriado	-	17.604	2.197.694	2.044.911
Contas a receber a apropriar	17.220	-	2.027.999	1.927.390

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Vencidas:				
Até três meses	-	-	45.765	41.387
De três a seis meses	-	-	31.277	5.152
Acima de seis meses	-	-	51.352	53.837
Imóveis concluídos	-	-	128.394	100.376
Vencidas:				
Até três meses	-	-	127.341	51.156
De três a seis meses	-	-	4.231	2.430
Acima de seis meses	-	-	3.015	9.435
Imóveis em construção	-	-	134.587	63.021
	-	-	262.981	163.397

b) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Adiantamento para aquisição de terrenos	32	8	8.036	8.770
Adiantamento a fornecedores	1.678	-	66.057	61.891
Terrenos	6.956	6.749	1.523.231	1.563.195
Imóveis em construção (i)	-	-	1.403.531	1.443.834
Imóveis concluídos (i)	-	-	423.394	476.814
Imóveis para revenda (ii)	-	-	34.426	36.803
	8.666	6.757	3.458.675	3.591.307
Provisão para ajuste de valor de mercado	-	-	(41.126)	(36.077)
	8.666	6.757	3.417.549	3.555.230
Circulante	8.666	6.757	2.790.012	2.853.301
Não circulante	-	-	627.537	701.929

Os imóveis classificados no realizável a longo prazo correspondem a terrenos a serem lançados:

Notas Explicativas

(i) Os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$79.028 (nota explicativa 12.D e E) (R\$80.860 em 31 de dezembro de 2023). Estes valores somente estarão disponíveis para venda após a efetiva realização do cancelamento da venda (efetivação do distrato).

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

(ii) Imóveis recebidos em forma de pagamento de vendas realizadas.

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Saldo nos estoques no início do exercício	95.094	102.621
Encargos financeiros incorridos no exercício	29.633	62.227
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(25.030)	(69.754)
Saldo nos estoques no fim do exercício	99.697	95.094

8. INVESTIMENTOS E PROVISÃO PARA PERDAS EM SOCIEDADES CONTROLADAS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Em sociedades controladas				
- Segmento SP	912.150	841.426	-	-
- Segmento Sul	348.365	464.101	-	-
	1.260.515	1.305.527	-	-
Em sociedades não controladas	19.825	34.188	49.858	57.573
	1.280.340	1.340.694	49.858	57.573
Provisão para perdas em sociedades controladas dos segmentos SP e RS	(96.801)	(103.487)	-	-
Provisão para perdas em sociedades controladas em conjunto	(491)	(2.826)	(491)	-
	(97.292)	(106.313)	(491)	-
Total Investimentos	1.183.048	1.234.381	49.367	57.573

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 31/12/2022	1.332.544	24.861	(65.028)
Aumento/redução de capital	(62.591)	(4.868)	-
Provisão para perda de investimentos	21.972	-	-
Alienação de participação societária (i)	(85.621)	-	-
Lucros recebidos	(179.990)	-	-
Recebimento de dividendos Melnick	(37.073)	-	-
Equivalência patrimonial	275.981)14.195	-
Reclassificação	41.284	-	(41.284)
Saldo em 31/12/2023	1.306.506	34.188	(106.312)
Aumento/redução de capital	33.398	(8.708)	-
Provisão para perda de investimentos	13.695	(5.475)	-
Alienação de participação societária (ii)	(124.283)	0	-
Lucros recebidos	(53.472)	1.504	-
Equivalência patrimonial	93.691	(1.684)	-
Reclassificação	(9.020)	0	9.020
Saldo em 31/03/2024	1.260.515	19.825	(97.292)

(i) 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 emissão de sua controlada Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.(Melnick), em operação realizada fora de mercados organizados. Portanto, o valor de R\$85.621 se refere ao saldo valor contábil da baixa pela entrega dessas ações.

Notas Explicativas

Em decorrência à referida transação, em 31 de dezembro de 2023 permaneceram vinculadas ao Acordo de Acionistas mantido entre a Companhia e a Melpar Participações S.A. 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%, as ações vinculadas ao acordo representavam 58,00% do capital votante da Companhia.

(ii) Conforme já divulgado através de fato relevante de 26 de março de 2024, a Companhia celebrou Contrato de Venda e Compra de Ações para a alienação de 19.700.000 ações emissão da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. (Melnick), correspondente a 9,55% de seu capital social, para carteiras administradas e fundos de investimento geridos pela Melpar Invest Ltda, parte relacionada à Companhia, ao preço unitário de R\$4,81 por ação, totalizando R\$94.757.

Adicionalmente, o Conselho de Administração da Companhia autorizou a diretoria da Companhia a alienar até 15.000.000 de ações de emissão, correspondente a 7,27% do capital social da Melnick, por meio de uma ou mais operações privadas ou em mercado de bolsa de valores (B3: MELK3).

Nesse trimestre, a Companhia alienou 20.386.729 de ações da Melnick, sendo 17.101.429 de ações ao fundo Melpar Invest Ltda, em negociação fora da bolsa de valores e 3.285.300 ações no mercado de bolsa de valores. O montante correspondente a baixa de investimento no trimestre findo em 31 de março de 2024 foi de R\$124.283, tendo sido apurado uma perda na alienação de participação societária a não controladores de R\$26.530, classificado no Patrimônio Líquido.

Considerando a posição acionária e a quantidade de ações em poder da Even, em 31 de março de 2024, a administração entende que permanece com o poder e a capacidade de controlar a Melnick.

b) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 31 de março de 2024, os adiantamentos para futuro aumento de capital, em sociedades controladas, totalizam R\$155.220 (R\$204.734 em 31 de dezembro de 2023) na controladora e R\$16.136 (R\$10.692 em 31 de dezembro de 2023) 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	
	31/03/2024	31/12/2023
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Varição do INCC - permuta financeira (*)	1.146.163	1.419.181
Varição do INCC	349.055	202.526
Varição do IGPM	-	629
	1.495.218	1.622.336
Circulante	516.196	490.862
Não circulante	979.022	1.131.474

(*) 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:

Notas Explicativas

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Saldo inicial	1.622.335	1.438.631
Aquisições ocorridas	21.713	414.722
Atualizações	17.565	129.172
Pagamentos	(166.397)	(360.190)
Saldo final	1.495.218	1.622.335

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
2024	457.785	490.862
2025	294.448	298.612
2026	228.026	225.278
2027	369.996	297.149
2028 em diante	144.963	310.435
Total	1.495.218	1.622.336

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

a) Empréstimos e financiamentos

	Consolidado		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Crédito Imobiliário (i)	-	-	942.904	848.053
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (ii)	474.101	476.059	474.101	476.060
Desconto de Recebíveis	-	-	2.629	7.259
Total	474.101	476.059	1.419.634	1.331.372
Circulante	7.301	9.026	160.494	236.286
Não circulante	466.800	467.033	1.259.140	1.095.086

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\$875.274 (2023: R\$736.983) atualizados pela Poupança acrescida de 2,55% a.a. a 4,57% a.a.; R\$35.955 (2023: R\$79.016) atualizados pela Taxa Referencial de Juros - TR acrescida de 9,10% a.a.; R\$31.675 (2023: R\$32.055) 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 2,55% a.a.

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

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

Para as operações de CRI foram dadas em garantia a Alienação Fiduciária sobre os Imóveis e de cotas, exceto para a operação CRI Even 2022, livre de garantias. As garantias são as unidades em estoque do empreendimento Ibis Ibirapuera, no montante de R\$80.414 em março de 2024 (R\$80.165 em dezembro de 2023). As garantias de cotas são dos empreendimentos: Arcos Itaim, Open Marajoara e Modo Saúde.

Os saldos têm a seguinte composição por vencimento:

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
2024	6.946	9.026	160.139	236.286
2025	8.032	8.482	626.068	501.983
2026	64.061	64.061	227.769	183.613
2027	172.800	172.800	183.395	172.800
2028 em diante	222.262	221.690	222.262	236.690
	474.101	476.059	1.419.634	1.331.372

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 série 168ª no valor de R\$20.095 em 31 de março de 2024 (2023: R\$22.330) e (ii) CRI série 40ª no valor de R\$353.957 em 31 de março de 2024 (2023: R\$353.568); (iii) CRI Série 240ª no valor de R\$100.050 em 31 de março de 2024 (2023: R\$100.161).

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

b) Movimentação

Os empréstimos e financiamentos apresentaram a seguinte movimentação:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Saldo inicial	476.059	383.307	1.331.372	778.500
Captações	-	100.000	143.962	811.123
Juros	14.414	52.595	37.189	97.595
Pagamento de principal	(2.225)	(8.249)	(59.217)	(250.259)
Pagamento de juros	(14.147)	(51.594)	(33.671)	(105.584)
Saldo final	474.101	476.059	1.419.635	1.331.372

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

11. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Contrato de permuta não lançados	-	-	133.775	156.183
Contratos de permuta	-	-	966.298	979.913
Receita apropriada	-	-	(639.843)	(668.787)
Permutas a apropriar (**)	-	-	460.230	467.309
Valores recebidos por adiantamento de Clientes (*) (nota 6)	-	-	297.444	294.217
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	-	-	-	6.219
Valores recebidos de adiantamentos de contratos	1.993	1.993	65.799	11.357
	1.993	1.993	823.473	779.102
Circulante	1.993	1.993	546.916	467.519
Não circulante	-	-	276.557	311.583

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

Notas Explicativas

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

Notas Explicativas

12. PROVISÕES

Em 31 de dezembro de 2022

Provisão (reversão) constituída, líquida
 Pagamento de provisão para garantias
 Pagamento de acordos e condenações judiciais
 Pagamento de bônus e PLR
 Atualização monetária e juros

Em 31 de dezembro de 2023

Provisão (reversão) constituída, líquida
 Pagamento de provisão para garantias
 Pagamento de acordos e condenações judiciais
 Pagamento de bônus e PLR
 Atualização monetária e juros

Em 31 de março de 2024

Circulante
 Não circulante

Controladora				
Garantias	Participação nos resultados e bônus (i)	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos	Total
(a)	(b)	(c)	(c)	
6.568	4.188	20.926	6.814	38.496
5.093	5.708	4.403	(4.801)	10.403
(3.212)	-	-	-	(3.212)
-	-	(13.664)	-	(13.664)
-	(2.605)	-	-	(2.605)
-	-	(6.203)	-	(6.203)
8.449	7.291	5.462	2.013	23.215
(978)	3.827	1.788	(494)	4.143
(5)	-	-	-	(5)
-	-	(888)	-	(888)
-	-	-	-	-
-	-	269	-	269
7.466	11.118	6.631	1.519	26.734
				14.796
				11.938

Notas Explicativas**Em 31 de dezembro de 2022**

Provisão (reversão) constituída, líquida
 Pagamento de provisão para garantias
 Pagamento de acordos e condenações judiciais
 Pagamento de bônus e PLR
 Atualização monetária e juros

Em 31 de dezembro de 2023

Provisão (reversão) constituída, líquida
 Pagamento de provisão para garantias
 Pagamento de acordos e condenações judiciais
 Atualização monetária e juros

Em 31 de março de 2024

Circulante
 Não circulante

Consolidado				
Garantias	Participação nos resultados e bônus (i)	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos	Total
(a)	(b)	(c)	(d)	
60.159	11.052	89.362	56.807	217.380
44.334	9.415	46.870	(16.606)	84.013
(33.218)	-	-	-	(33.218)
-	-	(60.686)	-	(60.686)
-	(6.367)	-	-	(6.367)
-	-	5.667	-	5.667
71.275	14.100	81.213	40.201	206.789
237	5.786	9.082	(8.087)	7.018
(5.033)	-	-	-	(5.033)
-	-	(9.949)	-	(9.949)
-	-	5.385	-	5.385
66.479	19.886	85.731	32.114	204.210
				96.702
				107.508

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 março de 2024 e está fundamentado em metas individuais e da Companhia.

(c) **Riscos trabalhistas, cíveis e tributários**

A Companhia e determinadas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável o montante de R\$1.129 na controladora e R\$15.612 no consolidado (na controladora R\$1.221 e R\$16.315 em 31 de dezembro de 2023), possível de R\$4.202 na controladora e R\$30.208 no consolidado (na controladora R\$4.106 e R\$33.726 em 31 de dezembro de 2023).

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\$2.142 na controladora (R\$1.492 em 31 de dezembro de 2023) e R\$54.915 no consolidado (R\$49.426 em 31 de dezembro de 2023), a probabilidade de perdas possíveis é de R\$1.530 na controladora e de R\$93.527 no consolidado (R\$56.186 em 31 de dezembro de 2023).

A rubrica de Provisão em 31 de março de 2024 inclui, ainda, outras questões de desembolso provável, no montante de R\$15.204 no consolidado (R\$15.472 em 31 de dezembro de 2023) e de perda possível no montante de R\$17.614.

(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 31 de março de 2024 totaliza R\$32.114 (R\$40.201 em 31 de dezembro 2023).

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Contas a receber (nota 6)	(42.905)	(39.775)
PCLD - IFRS 9	(45.661)	(45.558)
Imóveis a comercializar (nota 7)	79.028	80.860
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(32.114)	(40.201)
Efeito líquido	(41.652)	(44.674)

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

Notas Explicativas

(e) Efeitos no resultado

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Provisão de Distrato:				
- Na receita	-	-	1.350	15.673
- No custo	-	-	1.547	(10.544)
	-	-	2.897	5.129
Provisão de Distrato:				
-Na despesa*	-	-	125	(154)
	-	-	3.022	4.975
Contingência Trabalhista e Cíveis	(1.788)	347	(9.082)	(3.724)
	(1.788)	347	(6.060)	1.251

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

13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

a) Lucro real

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Prejuízos fiscais	3.230.182	3.168.804	3.408.129	3.374.116

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

b) Lucro presumido e RET

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Em 1º de janeiro	37.808	21.113
Despesa (receita) no resultado	2.550	16.809
Demais efeitos	(199)	(114)
No fim do período	40.159	37.808

Notas Explicativas

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	
	31/03/2024	31/12/2023
Nos próximos 12 (doze) meses	26.343	26.247
Em períodos subsequentes	13.816	11.561
	40.159	37.808

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.

a. Ações restritas e em tesouraria

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

Movimentação do saldo de ações em tesouraria:

	Ações em tesouraria	Concessão de ações restritas (R\$)	Saldo de ações em tesouraria (R\$)
Em 31 de dezembro de 2023	1.364.976	555	9.300
Recompra de ações	1.467.200	-	12.008
Desbloqueio de tranches ILP	-	-	-
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	-
Em 31 de março de 2024	2.832.176	555	21.308

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 25 de março de 2024, foi aprovada a recompra de 2.000.000 ações de emissão da Companhia. Foram adquiridas 1.467.200 de ações ao preço médio de R\$8,18 por ação, totalizando R\$12.008. Conforme comunicado ao mercado em 04 de abril de 2024, o programa de recompra foi concluído, tendo a companhia adquirido a totalidade das ações autorizadas.

b. Plano de Opção de ações

As opções vigentes em 31 de março de 2024 por competência do período estão demonstradas a seguir:

Plano	Total de ações Outorgadas	Total de ações corrigidas por dividendos	Fair Value	Apropriado R\$ mil	a apropriar R\$ mil
ILP 2023	1.803.964	2.167.951	6,40	13.874	-
ILP 2024	4.224.279	4.472.310	8,83	19.269	20.216
ILP 2025	3.330.518	3.549.848	5,21	11.154	7.350
	9.358.761	10.190.109		44.297	27.566

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 2023 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 2.167.951 opções outstanding com um fair value de R\$6,40 por opção, totalizando R\$13.874 (2023 R\$13.153), as quais serão transferidas aos beneficiários no próximo trimestre.

Notas Explicativas

ii. Remuneração de longo prazo com base nas metas 2024 corresponde atualmente a 4.472.310 opções outstanding com um fair value de R\$8,83 por opção, totalizando R\$19.269 (2023 R\$13.851), e somente poderão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2024.

iii. Remuneração de longo prazo com base nas metas 2025 corresponde atualmente a 3.549.848 opções outstanding com um fair value de R\$5,21 por opção, totalizando R\$11.153 (2023 R\$9.948), sendo que 1.404.018 poderão ser entregues em 2024 e demais opções e a serem transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2025.

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

Em qualquer caso de desligamento do beneficiário poderá ser mantido o direito ao exercício das opções, 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".

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 29 de abril de 2024, aprovou que a parcela do lucro líquido da Companhia apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, no montante de R\$105.198, seja destinada à reserva de retenção de lucros, a qual passa a totalizar R\$253.319. O montante destinado para cobertura das ações em tesouraria é de R\$21.308, cobertura 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.

15. LUCRO POR AÇÃO

Notas Explicativas

• Básico

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

	31/03/2024	31/03/2023
Quantidade média ponderada de ações ON emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares):	195.501	206.651
Resultado do período:		
Das operações continuadas	64.939	54.727
Resultado básico por ação		
Lucro atribuível aos acionistas da Companhia	0,332	0,265

• Diluído

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

	31/03/2024	31/03/2023
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	64.939	54.727
Quantidade média ponderada de ações ON emitidas em poder dos acionistas (milhares)*	204.860	212.000
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	7,88	4,67
Lucro diluído por ação	0,317	0,258

* As Quantidades médias ponderadas de ações ordinárias foram adicionadas os valores de stock options NE 16b, 9.358.761.

16. RECEITA

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis	5	11.406	654.489	608.256
Prestação de serviços	8.818	8.516	8.744	15.013
Provisão para distratos	-	-	1.350	15.673
Deduções da receita bruta	(1.039)	(1.145)	(14.950)	(14.352)
Receita líquida operacional	7.784	18.777	649.633	624.590

17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custo incorrido das vendas realizadas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Terrenos	-	-	(258.198)	(256.738)
Obra	-	-	(174.464)	(173.476)
Incorporação	-	-	(21.842)	(21.718)
Manutenção em garantia	-	-	(3.450)	(3.431)
Gerenciamento de obras	(9.806)	(12.116)	(7.726)	(7.683)
Despesa financeira incorrida (nota 7)	-	-	(25.030)	(13.510)
	(9.806)	(12.116)	(490.710)	(476.556)
Provisão para distratos	-	-	1.547	(10.212)
Movimentações dos estoques de imóveis	-	-	-	-
	(9.806)	(12.116)	(489.163)	(486.768)

Notas Explicativas

b) Despesas operacionais por natureza

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Benefícios a empregados (18)	(14.472)	(15.773)	(22.622)	(23.877)
Remuneração dos Administradores (nota 20.c)	(2.278)	(2.083)	(5.268)	(5.992)
Plano de Incentivo de Longo prazo	(6.727)	10.818	(6.727)	10.818
Consultorias	(4.226)	(4.470)	(7.132)	(7.275)
Viagens e deslocamentos	(191)	(246)	(353)	(590)
Consumos diversos	(2.281)	(2.715)	(4.381)	(4.823)
Despesas Tributária	-	-	-	-
Despesas com vendas	(976)	(745)	(23.037)	(22.331)
Despesas com estandes de venda	-	-	(7.231)	(5.820)
Outras despesas comerciais	-	-	(72)	(851)
	(31.150)	(15.213)	(76.824)	(60.741)
Despesas com vendas	(976)	(745)	(30.341)	(29.003)
Despesas gerais e administrativas	(21.170)	(23.204)	(34.489)	(36.564)
Remuneração dos Administradores	(9.005)	8.735	(11.994)	4.826
	(31.150)	(15.213)	(76.824)	(60.741)

18. DESPESAS DE BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Salários	(6.655)	(5.899)	(11.227)	(9.811)
Remuneração variável	(3.613)	(5.105)	(5.507)	(7.613)
Encargos	(2.960)	(3.309)	(3.641)	(3.993)
Outros benefícios	(1.243)	(1.460)	(2.247)	(2.460)
	(14.472)	(15.773)	(22.622)	(23.877)

19. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Juros	(12.642)	(13.487)	(10.709)	(13.996)
Despesas bancárias, comissão e fiança	(775)	(475)	(5.941)	(614)
Outras Despesas Financeiras	-	-	(590)	(345)
Despesas de cobrança	-	-	-	(2.359)
	(13.417)	(13.962)	(17.240)	(17.314)
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	11.492	9.651	28.348	27.288
Atualização monetária de contas a receber	14	53	18.639	9.114
Outras receitas financeiras	311	441	876	582
Juros recebido	-	-	375	432
Receitas de mútuo	2.581	8.486	2.581	3.707
	14.398	18.631	50.819	41.123
Resultado financeiro	981	4.669	33.579	23.809

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	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Lucro (prejuízo) antes do IRPJ e da CSLL das operações continuadas	64.939	54.727	107.960	90.755
Prejuízo das operações descontinuadas	-	-	-	-
Alíquota - 34%	(22.079)	(18.607)	(36.706)	(30.857)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	31.282	18.749	31.855	18.993
Efeito sobre provisões	(608)	118	(2.060)	425
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo Regime Especial de Tributação - RET	-	-	24.140	19.019
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (a)	(8.595)	(260)	(30.583)	(21.955)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo Lucro Presumido	-	-	(102)	(1.127)
	-	-	(13.457)	(15.501)
Despesa de imposto de renda e contribuição social - corrente	-	-	(10.907)	(12.346)
Despesa de imposto de renda e contribuição social - diferido	-	-	(2.550)	(3.155)
Total	-	-	(13.457)	(15.501)

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

21 - COMPROMISSOS

Notas Explicativas

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:

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Vendas a apropriar (a)	2.147.103	2.089.363
Permuta por terrenos a apropriar	329.947	350.796
Contratos de vendas a apropriar (b)	2.477.050	2.440.159
Impostos	(47.999)	(43.459)
Receita de vendas a apropriar	2.429.051	2.396.700
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(1.719.789)	(1.718.986)
Resultado a apropriar	709.262	677.714

(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:

	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Custo incorrido das unidades em estoque	1.588.710	1.699.560
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque (a)	929.326	966.669
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	2.518.036	2.666.229

(ii) O custo total a incorrer das unidades vendidas e em estoque totaliza R\$2.649.115 (R\$2.685.655 em 31 de dezembro de 2023).

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 evidencie a transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros.

Referidos compromissos totalizam R\$1.524.260 (R\$1.791.231 em 31 de dezembro de 2023), dos quais R\$693.401 (R\$889.319 em 31 de dezembro de 2023), se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$830.860 (R\$901.912 em 31 de dezembro de 2023) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

Notas Explicativas

22. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

a) Saldos na rubrica de Partes Relacionadas

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Fazenda Roseira Delta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	2.689	2.689	3.553	3.553	849	849
Fazenda Roseira Gamma Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	-	-	-	-	66	66
Fazenda Roseira Kappa Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	974	974	1.640	1.640	-	-
Fazenda Roseira Zeta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	2.247	2.247	2.783	2.783	211	211
Fazenda Roseira Beta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	1.216	1.216	1.528	1.528	10	10
Fazenda Roseira Alpha Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	692	692	1.270	1.270	18	18
Fazenda Roseira Eta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	-	-	-	-	71	71
Fazenda Roseira Epsilon Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	3.517	3.517	4.464	4.438	822	822
Fazenda Roseira Even Brisa Kappa Empreend	-	-	810	810	-	-	-	-
Ophiuchus Even (i)	-	-	-	-	-	-	-	4.619
Colinas Do Morumbi (i)	-	-	-	-	-	-	-	3.378
Cáucaso Construtora Ltda	-	-	-	-	-	-	2.139	2.106
Mútuo Even x Rossi (Consórcios) (ii)	592	592	-	-	592	592	-	-
RFM-01 (Nota de Comercial) (vi)	20.701	20.564	-	-	20.701	20.564	-	-
RFM-JLJ (Nota de Comercial) (vi)	14.200	14.200	-	-	14.200	14.200	-	-
RFM-FRANCA (Nota Comercial) (vi)	53.859	51.932	-	-	53.859	51.932	-	-
RFM-FRANCA (SCP) (vi)	43.448	43.448	-	-	43.448	43.448	-	-
RFM-01 (CRI) (vi)	8.944	8.885	-	-	8.944	8.885	-	-
Demais contas (i)	-	-	830	811	1.512	279	3.168	(995)
Entidades controladas com participação de terceiros	141.744	139.621	12.975	12.956	158.494	155.112	7.354	11.155
Sociedades controladas de forma integral (i)	417.130	427.246	-	-	-	-	-	-
	558.874	566.867	12.975	12.956	158.494	155.112	7.354	11.155
Demais partes relacionadas:								
Melnick Participações Ltda. (iii)	82.673	80.092	-	-	82.673	80.092	-	-
Melnick Desenv Imob S.A. (Aluguéis a pagar – Direito de Uso)	-	-	-	-	-	-	3.155	129
Mútuo com Partes Relacionadas	-	-	-	-	-	-	-	36.912
Outras partes relacionadas	-	-	-	-	222	222	6.789	6.365
	82.673	80.092	-	-	82.895	80.314	9.944	43.406
	641.547	646.959	12.975	12.956	241.389	235.426	17.298	54.561
Circulante como partes relacionadas	-	-	12.975	12.956	-	-	17.298	54.561
Não circulante de partes relacionadas	641.547	646.959	-	-	241.389	235.426	-	-

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.

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

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

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

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

(i) RFM-E 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA (RFM-E 01)

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

(ii) RFM & JLJ TIETÊ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (RFM & JLJ TIETÊ)

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

Notas Explicativas

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

(iii) RFM-E FRANCA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA (RFM-E FRANCA)

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

A Even também é sócia participante, por meio de Sociedade por conta de Participação, do equivalente ao valor correspondente a 19,91% do valor geral de vendas - VGV do Empreendimento que será desenvolvido pela sociedade REF-E FRANCA, calculado com base na receita bruta, auferida pelo resultado da comercialização das Unidades Autônomas do Empreendimento, a ser recebido de acordo com os fluxos de recebimento das vendas, estando, desta forma, sujeito 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 2022	106.918	18.964
Empréstimos	171.999	50.015
Amortizações	(61.411)	(14.418)
Encargos financeiros	17.920	0
Em 31 de dezembro de 2023	235.426	54.561
Empréstimos	1.225	3.485
Amortizações	(851)	(40.749)
Encargos financeiros	5.589	0
Em 31 de março de 2024	241.389	17.298

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

	Ativo				Ativo	Passivo
	Melnick Participações Ltda.	Grupo RFM	Fazenda Roseira	Demais		
Em 31 de dezembro de 2022	89.560	0	15.096	2.261	106.917	18.964
Empréstimos	-	172.103	115	50	172.268	50.015
Amortizações	(22.424)	(38.036)	-	(1.218)	(61.678)	(14.418)
Encargos financeiros	12.955	4.962	2	0	17.920	0
Em 31 de dezembro de 2023	80.092	139.029	15.213	1.093	235.427	54.561
Empréstimos	-	-	-	934	934	642
Amortizações	-	-	-	(559)	(559)	(51.535)
Encargos financeiros	2.581	2.122	-	883	5.586	6.437
Em 31 de março de 2024	82.673	141.152	15.213	2.350	241.388	10.104

Notas Explicativas

	Ativo				Ativo	Passivo
	Melnick Participações Ltda.	Grupo RFM	Fazenda Roseira	Demais		
Em 31 de dezembro de 2022	89.560		15.096	2.261	106.917	18.964
Empréstimos	-	172.103	115	50	172.268	50.015
Amortizações	(22.424)	(38.036)	-	(1.218)	(61.678)	(14.418)
Encargos financeiros	12.955	4.962	2	0	17.920	-
Em 31 de dezembro de 2023	80.092	139.029	15.213	1.093	235.427	54.561
Empréstimos	-	-	-	1.225	1.225	3.486
Amortizações	-	-	-	(851)	(851)	(40.749)
Encargos financeiros	2.581	2.122	-	884	5.587	-
Em 31 de março de 2024	82.673	141.152	15.213	2.350	241.388	17.298

Notas Explicativas

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	31/03/2024	31/12/2023
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV						
13/02/2017	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Pedroso Alvarenga	63.267	-	-
20/12/2017	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Jorge Americano	10.167	-	-
01/09/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Arbo Casas Verticais	17.510	-	-
18/11/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Neto Araújo	18.035	-	-
04/12/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Jesuíno Maciel	6.854	3.292	4.664
30/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Saioá	7.300	3.372	3.853
30/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Stella Marina	43.906	-	-
28/09/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Arthur de Azevedo	46.813	15.683	16.777
28/06/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Platô	53.000	47.059	46.593
01/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Venâncio	5.300	1.666	1.796
11/12/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Mairinque	22.940	14.208	14.477
23/10/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Coelho de Carvalho	2.750	1.614	1.600
23/12/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Portugal	700	451	455
11/09/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Gouda	60.000	60.000	60.000
11/09/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Diogo Moreira	63.914	63.914	63.914
27/05/2022	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Manuel da Nobrega	94.503	57.367	94.503
Contas a pagar por aquisição de imóveis – Nota 9 – Contas a pagar por aquisição de imóveis - Permuta Financeira				516.959	268.626	308.632

Notas Explicativas

c) Transações com partes relacionadas

Transações realizadas no período	Empresa	31/03/2024	31/12/2023
Aquisição de CCB	Itabirito	3.984	3.991
Aquisição de CRI	Cipó	185	197
Aquisição de CRI	Dez	149	180
Aquisição de CRI	Lote 5	-	215
Aquisição de CRI	Mozak	-	558
Aquisição de CRI	Arquiplan	-	979
Aquisição de CRI	RFM-01 (CRI)	8.944	8.885
Nota Comercial	RFM & JLJ TIETÊ	20.701	20.564
Nota Comercial	RFM-FRANCA	53.859	51.932
Investimento em SCP	RFM & JLJ TIETÊ	14.200	14.200
Investimento em SCP	RFM-FRANCA	43.448	43.448
Troca de Ações entre Even e Melnick (i)	Even S/A	-	85.621
Venda de ações da Melnick para o Fundo Melpar (ii)	Even S/A	94.757	-
		<u>240.227</u>	<u>230.770</u>

(i) 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.

(ii) Conforme fato relevante de 26 de março de 2024, a Even celebrou um Contrato de Venda e Compra de Ações para a alienação de 19.700.000 ações emissão da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. (B3: MELK3), correspondente a 9,55% do capital social de Melnick, para carteiras administradas e fundos de investimento geridos pela Melpar Invest Ltda, parte relacionada à Companhia, ao preço unitário de R\$4,81 por ação, totalizando R\$94.757.

d) Remuneração dos Administradores

O pessoal-chave da Administração inclui os Conselheiros e Diretores. Na Assembleia Geral Ordinária, realizada em 29 de abril de 2024, foi aprovada a verba anual global dos administradores da Companhia de até R\$30.400 (R\$29.250 em 2023) incluindo bônus, para o período a findar em 31 de dezembro de 2024.

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Conselho de Administração	429	397	1.042	910
Diretoria:				
Salários e encargos	965	878	2.172	2.067
Remuneração variável	832	717	1.984	2.904
Demais benefícios	52	91	70	111
	2.278	2.083	5.268	5.992
Bônus dos administradores provisionado (nota explicativa nº 14 parcela dos administradores) (*)				
ILP a apropriar (nota explicativa nº 19.b)	6.727	(10.818)	6.727	(10.818)
	-	-	-	-
	<u>9.005</u>	<u>(8.735)</u>	<u>11.944</u>	<u>(4.826)</u>

23. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

a. Fatores de riscos financeiros

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

Notas Explicativas

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

a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco do fluxo de caixa

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

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

b) Risco de crédito

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

c) Risco de liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia e agregada pela Diretoria Financeira, o qual monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis, a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os limites ou as cláusulas do empréstimo, quando aplicável, em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e o cumprimento de cláusulas contratuais.

d) Análise de sensibilidade

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

Em 31 de Março de 2024 a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

Aplicações financeiras, empréstimos e financiamentos, contratos de mútuos firmados com partes relacionadas indexados ao Certificado de Depósito Interbancário (CDI).

Empréstimos e financiamentos indexados à Taxa Referencial (TR) e CDI.

Contas a receber e obrigações por compra de imóveis, indexados ao Índice Nacional de Construção Civil (INCC), Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M) e Índice de Preços ao Consumidor - IPCA.

Notas Explicativas

Para análise de sensibilidade do exercício findo em 31 de março de 2024, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 10,65%, TR a 1,35%, INCC a 3,36%, IPCA 3,93% e IGP-M a -4,26%. Os cenários considerados foram:

Cenário I – Provável: apreciação/depreciação de 10% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

Cenário II – Possível: apreciação/depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

Cenário III – Remoto: apreciação/depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

Ativo		I	II	III
Dados consolidados - Operações	Risco	Queda 10%	Queda 25%	Queda 50%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	(10.301)	(25.752)	(51.504)
Parte Relacionada ativa	Alta/queda do CDI	(563)	(1.407)	(2.814)
Efeitos Líquidos da variação do CDI		(10.864)	(27.159)	(54.318)
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	(7.029)	(17.572)	(35.143)
Efeitos Líquidos da variação do INCC		(7.029)	(17.572)	(35.143)
Contas a Receber	Alta/queda do IPCA	(1.491)	(3.728)	(7.455)
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	6	15	29
Efeitos Líquidos da variação do IGP-M/IPCA		(1.485)	(3.713)	(7.426)
Passivo		I	II	III
Dados consolidados - Operações	Risco	Aument o 10%	Aument o 25%	Aument o 50%
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda do CDI	14.736	36.841	73.681
Parte Relacionada passiva	Alta/queda do CDI	137	343	686
Efeitos Líquidos da variação do CDI		14.873	37.183	74.367
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda da TR	(49)	(121)	(243)
Efeitos Líquidos da variação da TR		(49)	(121)	(243)
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	5.024	12.560	25.120
Efeitos Líquidos da variação do INCC		5.024	12.560	25.120
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do IGP-M	(0)	(1)	(1)
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda do IGP-M/IPCA	-	-	-
Efeitos Líquidos da variação do IGP-M/IPCA		(0)	(1)	(1)

e) Gestão de capital

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

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

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

Em 31 de março de 2024 e 31 dezembro de 2023, de acordo com as informações financeiras consolidadas, a Companhia apresenta caixa líquido negativo. A alavancagem financeira é assim sumariada:

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Total de empréstimos e financiamentos	1.419.634	1.331.372
Caixa e equivalentes de caixa	(88.491)	(31.072)
Títulos e valores mobiliários	(967.198)	(905.887)
Caixa líquido	363.944	394.413
Total do patrimônio líquido	3.120.787	2.879.913
Total do capital próprio e de terceiros	2.756.842	2.485.500

f) Estimativa do valor justo

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

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

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

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

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

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

- Preços de mercado cotados ou cotações de instituições financeiras ou corretoras para instrumentos similares.
- A Companhia não possui ativos financeiros mensurados pelo nível 1.

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

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

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

Os saldos consolidados em 31 de março de 2024 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados são assim classificados por "rating":

	"Rating" Fitch	Saldo
CDBs	AA+	225.874
Poupança	AA+	-
Letras Financeiras	AA+	22.543
		248.417

24 - INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

Notas Explicativas

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

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

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

Período findo em 31 de março de 2024	SP	RS	Total
Receita bruta operacional	420.482	272.018	692.500
Deduções da receita bruta	(15.992)	(26.875)	(42.867)
Receita líquida operacional	404.490	245.143	649.633
Custo incorrido das vendas realizadas	(298.142)	(191.021)	(489.163)
Lucro bruto	106.348	54.122	160.470
Despesas Comerciais	(15.706)	(14.635)	(30.341)
Despesas Administrativas	(30.941)	(15.542)	(46.483)
Provisões e outras despesas operacionais	(8.966)	(299)	(9.265)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	50.735	23.646	74.381
Período findo em 31 de março de 2023	SP	RS	Total
Receita bruta operacional	339.312	313.533	652.845
Deduções da receita bruta	(13.689)	(14.566)	(28.255)
Receita líquida operacional	325.623	298.967	624.590
Custo incorrido das vendas realizadas	(238.868)	(247.900)	(486.768)
Lucro bruto	86.755	51.067	137.822
Despesas comerciais	(13.615)	(15.388)	(29.003)
Despesas Administrativas	(15.639)	(16.099)	(31.738)
Provisões e outras despesas operacionais	(7.555)	(2.581)	(10.136)
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	49.946	16.999	66.945

A seguir, a conciliação do lucro bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas operacionais com o lucro líquido (prejuízo) dos exercícios findos em 31 de março de 2024 e de 2023:

	Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023
Lucro bruto das operações continuadas líquido das despesas comerciais e administrativas	74.381	66.946
Resultado financeiro, líquidas	33.579	23.809
Imposto de renda e contribuição social	(13.457)	(15.501)
Lucro das operações continuadas	94.503	75.254

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Segmento SP	4.885.214	4.644.977
Segmento RS	2.451.693	2.421.373
Outros	211.506	232.279
Ativo total, conforme balanço patrimonial	7.548.413	7.298.629

Notas Explicativas

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Segmento SP	3.204.594	3.180.856
Segmento RS	1.083.493	1.096.669
Outros	139.539	141.191
Passivo total, conforme balanço patrimonial	4.427.626	4.418.716

25. EVENTO SUBSEQUENTES**a) Alienação de ações**

Em complemento ao fato relevante divulgado na nota explicativa nº8, durante o mês de abril de 2024, foram alienadas 9.343.550 ações da Melnick, totalizando um montante líquido em caixa para a companhia de R\$44.916, além da liquidação financeira de 3.285.300 ações que foram vendidas em março, no montante de R\$15.496.

b) Ações em tesouraria

Conforme comunicado ao mercado de 04 de abril de 2024, a companhia informa o encerramento do Programa de Recompra de Ações aprovado em reunião do Conselho de Administração realizada em 25 de março de 2024, tendo a Companhia adquirido 2.000.000 (duas milhões) ações ordinárias de sua própria emissão, correspondente a 100% das ações autorizadas pelo referido programa.

c) Inundações no Rio Grande do Sul

Até a data de aprovação destas informações trimestrais, em decorrência das inundações que assolam o Estado do Rio Grande do Sul, com transtornos significantes na cidade de Porto Alegre, a Melnick tem avaliado os impactos desta tragédia em suas atividades; como ações imediatas, foram implementadas medidas para garantir o bem-estar e a segurança dos colaboradores e suas famílias, a paralisação temporária dos canteiros de obras, além de diversas ações de apoio à cidade e região metropolitana. Por ora, não há efeitos relevantes que mereçam destaque ou maiores divulgações nestas informações financeiras.

* * * * *

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 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três 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) 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 das Informações Trimestrais - 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 das Informações Trimestrais - 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 Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto à aplicação da norma brasileira NBC TG 47 - Receita de Contrato com Cliente, 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, individual e consolidada, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, 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 maio de 2024

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

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

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 período findo em 31 de março de 2024 o Conselho Fiscal não foi instalado.

São Paulo, 13 de maio de 2024.

Marcelo Dzik
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

São Paulo, 13 de março de 2024.

Marcelo Dzik
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

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 31 de março de 2024.

São Paulo, 13 de maio de 2024.

Marcelo Dzik
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores