

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	8
--------------------------------	---

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

## DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	18
--------------------------------	----

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

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

Notas Explicativas	65
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	109
--	-----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	111
---	-----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	112
---	-----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	113
--	-----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	210.000.000
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>210.000.000</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	3.260.670
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>3.260.670</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	2.555.616	2.477.024
1.01	Ativo Circulante	451.015	437.305
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.292	1.693
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.292	1.693
1.01.02	Aplicações Financeiras	352.339	356.271
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	352.339	356.271
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	352.339	356.271
1.01.03	Contas a Receber	21.252	17.183
1.01.03.01	Clientes	21.252	17.183
1.01.04	Estoques	16.667	16.889
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	57.465	45.269
1.01.08.03	Outros	57.465	45.269
1.01.08.03.02	Demais Contas a Receber	57.465	45.269
1.02	Ativo Não Circulante	2.104.601	2.039.719
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	756.250	678.936
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	0	5.729
1.02.01.02.02	Títulos para negociação	0	5.729
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	723.042	662.908
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	602.482	541.864
1.02.01.09.05	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	120.560	121.044
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	33.208	10.299
1.02.01.10.03	Demais Contas a Receber	33.208	10.299
1.02.02	Investimentos	1.343.926	1.357.405
1.02.02.01	Participações Societárias	1.343.926	1.357.405
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.343.926	1.357.405
1.02.03	Imobilizado	4.425	3.378
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	4.425	3.378

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	2.555.616	2.477.024
2.01	Passivo Circulante	145.924	164.775
2.01.02	Fornecedores	5.066	6.904
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.066	6.904
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	8.130	7.772
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	8.130	7.772
2.01.05	Outras Obrigações	33.064	70.463
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	12.947	13.735
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	12.947	13.735
2.01.05.02	Outros	20.117	56.728
2.01.05.02.04	Dividendo Adicionais Propostos	0	31.000
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	2.016	1.819
2.01.05.02.07	Contas a pagar por Aquisição sociedade controladas	0	125
2.01.05.02.08	Demais Contas a Pagar	18.101	23.784
2.01.06	Provisões	99.664	79.636
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.664	4.188
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	128	0
2.01.06.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	5.536	4.188
2.01.06.02	Outras Provisões	94.000	75.448
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.292	3.604
2.01.06.02.04	Provisão para Perdas em Sociedades Controladas	87.626	65.029
2.01.06.02.05	Provisão de Distrato	4.082	6.815
2.02	Passivo Não Circulante	387.936	399.425
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	372.345	375.535
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	372.345	375.535
2.02.04	Provisões	15.591	23.890
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.408	20.925
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	3.039
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	8.408	4.403
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	0	13.483
2.02.04.02	Outras Provisões	7.183	2.965
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	7.183	2.965
2.03	Patrimônio Líquido	2.021.756	1.912.824
2.03.01	Capital Social Realizado	1.657.409	1.657.409
2.03.02	Reservas de Capital	13.250	1.480
2.03.02.04	Opções Outorgadas	36.021	38.481
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-22.771	-37.001
2.03.04	Reservas de Lucros	240.308	253.935
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	110.789	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	6.949	25.727	8.645	15.022
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-9.075	-21.191	-8.468	-15.494
3.03	Resultado Bruto	-2.126	4.536	177	-472
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	49.792	93.190	48.490	59.090
3.04.01	Despesas com Vendas	-868	-1.613	-909	-1.701
3.04.01.01	Comerciais	-868	-1.613	-909	-1.701
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-30.115	-44.583	-26.037	-51.024
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-19.561	-42.764	-19.327	-37.979
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-10.554	-1.819	-6.710	-13.045
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	14.405	17.871	-3.396	-8.473
3.04.05.01	Provisões	233	580	464	-3.866
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	14.172	17.291	-3.860	-4.607
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	66.370	121.515	78.832	120.288
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	66.370	121.515	78.832	120.288
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	47.666	97.726	48.667	58.618
3.06	Resultado Financeiro	8.394	13.063	9.434	14.545
3.06.01	Receitas Financeiras	22.170	40.801	12.839	23.751
3.06.02	Despesas Financeiras	-13.776	-27.738	-3.405	-9.206
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	56.060	110.789	58.101	73.163
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	56.060	110.789	58.101	73.163
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	56.060	110.789	58.101	73.163
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,271	0,536	0,283	0,358
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,261	0,515	0,275	0,347

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	56.060	110.789	58.101	73.163
4.03	Resultado Abrangente do Período	56.060	110.789	58.101	73.163

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-95.392	-66.019
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-14.717	-54.300
6.01.01.01	Prejuízo (Lucro) antes do IR e CS	110.789	73.163
6.01.01.02	Concessões de Ações - ILP	0	9.275
6.01.01.04	Equivalência Patrimonial	-121.515	-120.288
6.01.01.05	Depreciações e Amortizações	2.081	2.015
6.01.01.07	Juros Provisionados	27.395	7.245
6.01.01.10	Provisões	-13.328	-11.688
6.01.01.13	Juros Apropriados em Aplicações Financeiras	-20.139	-14.022
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-54.201	-6.231
6.01.02.02	Contas a Receber	-4.069	1.840
6.01.02.03	Imóveis a Comercializar	222	-9
6.01.02.06	Demais Contas a Receber	-35.105	-778
6.01.02.07	Fornecedores	-1.838	771
6.01.02.10	Adiantamento de Clientes	197	-1.004
6.01.02.12	Demais Passivos	-13.608	-7.051
6.01.03	Outros	-26.474	-5.488
6.01.03.02	Juros Pagos	-26.474	-5.488
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	162.150	239.075
6.02.01	Aquisição de Bens para o Ativo Imobilizado	-3.128	-4.044
6.02.02	Aumento dos Investimentos	-1.577	63.135
6.02.03	Lucros Recebidos	136.571	185.687
6.02.05	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	484	-27.202
6.02.06	Aplicações Financeiras	29.800	21.499
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-65.159	-186.229
6.03.01	Pagto. Empréstimos, Financiamentos e Dividendos	-3.753	-53.737
6.03.02	Caixa restrito	0	1.363
6.03.04	Ingresso(pagto) partes relacionadas, liquido	-61.406	-133.855
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.599	-13.173
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.693	13.587
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.292	414

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.657.409	1.480	23.474	230.461	0	1.912.824
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.657.409	1.480	23.474	230.461	0	1.912.824
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	11.770	0	-13.627	0	-1.857
5.04.09	Concessão de ações - Stock Option	0	-1.857	0	0	0	-1.857
5.04.10	Cancelamento de ações restritas	0	13.627	0	-13.627	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	110.789	0	110.789
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	110.789	0	110.789
5.07	Saldos Finais	1.657.409	13.250	23.474	327.623	0	2.021.756

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	1.657.409	-17.091	18.255	162.233	0	1.820.806
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.657.409	-17.091	18.255	162.233	0	1.820.806
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	5.229	0	-90	0	5.139
5.04.08	Concessão de ações - desbloqueio ILP	0	-4.046	0	0	0	-4.046
5.04.09	Concessão de ações – Stock Option	0	9.275	0	0	0	9.275
5.04.10	Ajuste de Avaliação Patrimonial	0	0	0	-90	0	-90
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	73.163	0	73.163
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	73.163	0	73.163
5.07	Saldos Finais	1.657.409	-11.862	18.255	235.306	0	1.899.108

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
7.01	Receitas	28.636	16.481
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	28.636	16.481
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-18.882	-40.039
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-21.191	-15.494
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	2.309	-24.545
7.03	Valor Adicionado Bruto	9.754	-23.558
7.04	Retenções	-2.081	-2.015
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.081	-2.015
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	7.673	-25.573
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	162.316	144.039
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	121.515	120.288
7.06.02	Receitas Financeiras	40.801	23.751
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	169.989	118.466
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	169.989	118.466
7.08.01	Pessoal	28.312	34.126
7.08.01.01	Remuneração Direta	24.217	29.710
7.08.01.02	Benefícios	2.644	2.993
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.451	1.423
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.909	1.459
7.08.02.03	Municipais	2.909	1.459
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	27.979	9.718
7.08.03.01	Juros	26.486	5.280
7.08.03.02	Aluguéis	242	512
7.08.03.03	Outras	1.251	3.926
7.08.03.03.01	Despesas Financeiras	1.251	3.926
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	110.789	73.163
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	110.789	73.163

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	6.874.003	6.698.124
1.01	Ativo Circulante	5.474.620	5.100.052
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7.384	29.698
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7.384	29.698
1.01.02	Aplicações Financeiras	945.704	940.353
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	945.704	940.353
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	945.704	940.353
1.01.03	Contas a Receber	1.233.832	936.301
1.01.03.01	Clientes	1.233.832	936.301
1.01.03.01.01	Contas a receber	1.233.832	936.301
1.01.04	Estoques	3.164.451	3.051.274
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	123.249	142.426
1.01.08.03	Outros	123.249	142.426
1.01.08.03.02	Demais Contas a Receber	123.249	142.426
1.02	Ativo Não Circulante	1.399.383	1.598.072
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.335.079	1.543.505
1.02.01.02	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através de Outros Resultados Abrangentes	9.394	5.999
1.02.01.02.02	Títulos para Negociação	9.394	5.999
1.02.01.04	Contas a Receber	603.591	677.866
1.02.01.04.02	Contas a Receber	603.591	677.866
1.02.01.05	Estoques	473.216	716.092
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	473.216	716.092
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	193.323	113.722
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	186.980	106.918
1.02.01.09.05	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	6.343	6.804
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	55.555	29.826
1.02.01.10.03	Demais Contas a Receber	55.555	29.826
1.02.02	Investimentos	46.319	37.283
1.02.02.01	Participações Societárias	46.319	37.283
1.02.03	Imobilizado	17.848	17.009
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	17.848	17.009
1.02.04	Intangível	137	275
1.02.04.01	Intangíveis	137	275

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	6.874.003	6.698.124
2.01	Passivo Circulante	1.873.217	2.056.378
2.01.02	Fornecedores	144.666	111.750
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	144.666	111.750
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	63.740	132.711
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	63.740	132.711
2.01.05	Outras Obrigações	1.542.706	1.706.510
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	43.537	18.964
2.01.05.02	Outros	1.499.169	1.687.546
2.01.05.02.04	Dividendo Adicionais Propostos	18.163	37.005
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	494.986	666.905
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	852.998	829.768
2.01.05.02.07	Contas a Pagar por Aquisição Sociedade Controladas	0	125
2.01.05.02.08	Demais Contas a Pagar	133.022	153.743
2.01.06	Provisões	122.105	105.407
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	78.799	67.856
2.01.06.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	456	0
2.01.06.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	10.291	11.052
2.01.06.01.05	Provisão para Distratos	68.052	56.804
2.01.06.02	Outras Provisões	43.306	37.551
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	43.306	37.551
2.02	Passivo Não Circulante	2.145.601	1.914.322
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	881.584	645.789
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	881.584	645.789
2.02.02	Outras Obrigações	1.115.887	1.135.447
2.02.02.02	Outros	1.115.887	1.135.447
2.02.02.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	566.952	608.863
2.02.02.02.06	Adiantamento de Clientes	473.961	481.975
2.02.02.02.07	Demais Contas a Pagar	74.974	44.609
2.02.03	Tributos Diferidos	26.986	21.113
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	26.986	21.113
2.02.04	Provisões	121.144	111.973
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	97.868	89.368
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	0	14.514
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	0	10.921
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	0	63.933
2.02.04.01.05	Provisões Cíveis e Trabalhistas	97.868	0
2.02.04.02	Outras Provisões	23.276	22.605
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	23.276	22.605
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.855.185	2.727.424
2.03.01	Capital Social Realizado	1.657.409	1.657.409
2.03.02	Reservas de Capital	13.250	1.480
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-22.771	-37.001
2.03.02.08	Plano de Opção de Ações	36.021	38.481
2.03.04	Reservas de Lucros	240.308	253.935
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	110.789	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/06/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	833.429	814.600

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	758.732	1.383.322	672.437	1.132.556
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-597.594	-1.084.362	-518.024	-862.814
3.03	Resultado Bruto	161.138	298.960	154.413	269.742
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-98.220	-169.095	-94.320	-180.041
3.04.01	Despesas com Vendas	-42.752	-71.755	-39.717	-72.030
3.04.01.01	Comerciais	-42.752	-71.755	-39.717	-72.030
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-47.432	-79.170	-44.405	-81.461
3.04.02.01	Gerais e Administrativa	-33.417	-69.981	-34.915	-62.933
3.04.02.02	Remuneração de Administração	-14.015	-9.189	-9.490	-18.528
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-9.120	-19.973	-10.077	-24.997
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	5.662	-6.442	-5.920	-7.420
3.04.05.02	Provisões	-14.782	-13.531	-4.157	-17.577
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.084	1.803	-121	-1.553
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	62.918	129.865	60.093	89.701
3.06	Resultado Financeiro	33.924	57.733	41.212	67.805
3.06.01	Receitas Financeiras	51.318	92.441	50.309	87.394
3.06.01.01	Receitas Financeiras	51.318	92.441	50.309	87.394
3.06.02	Despesas Financeiras	-17.394	-34.708	-9.097	-19.589
3.06.02.01	Despesas Financeiras	-17.394	-34.708	-9.097	-19.589
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	96.842	187.598	101.305	157.506
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-20.970	-36.471	-15.937	-25.465
3.08.01	Corrente	-18.161	-30.507	-12.641	-21.742
3.08.02	Diferido	-2.809	-5.964	-3.296	-3.723
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	75.872	151.127	85.368	132.041
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	0	-484	-1.660
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	0	0	-484	-1.660
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	75.872	151.127	84.884	130.381
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	56.060	110.789	58.101	73.163

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	19.812	40.338	26.783	57.218
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,271	0,533	0,283	0,358
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,261	0,515	0,275	0,347

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/04/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2022 à 30/06/2022</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	75.872	151.127	84.884	130.381
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	75.872	151.127	84.884	130.381
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	56.060	110.789	58.101	73.163
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	19.812	40.338	26.783	57.218

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-149.131	-181.256
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	205.771	136.657
6.01.01.01	Prejuízo (Lucro) antes do IR e CS	187.598	157.506
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	4.790	4.531
6.01.01.05	Juros Provisãoados	53.095	16.499
6.01.01.07	Provisões	23.409	-6.815
6.01.01.08	Equivalência Patrimonial	-1.803	1.553
6.01.01.11	Juros Apropriados em Aplicações Financeiras	-61.318	-45.892
6.01.01.12	Concessões de Ações - ILP	0	9.275
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-274.527	-282.724
6.01.02.03	Contas a Receber	-223.256	-224.672
6.01.02.04	Imóveis a Comercializar	129.699	-36.641
6.01.02.06	Contas a pagar por aquisição sociedade controladas	0	-52.485
6.01.02.07	Demais Contas a Receber	-6.551	-5.463
6.01.02.08	Fornecedores	32.916	33.480
6.01.02.09	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	-18.681	30.006
6.01.02.10	Adiantamento de Clientes	-179.933	-29.969
6.01.02.13	Demais Passivos	-8.721	3.020
6.01.03	Outros	-80.375	-35.189
6.01.03.02	Juros Pagos	-49.777	-11.787
6.01.03.03	IR e CS Pagos	-30.598	-21.742
6.01.03.04	Resultado de investimentos descontinuados	0	-1.660
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	40.309	83.491
6.02.01	Aquisição de Bens para o Ativo Imobilizado	-5.491	-6.344
6.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	461	-2.957
6.02.03	Aplicações Financeiras	52.572	95.966
6.02.04	Aumento dos Investimentos	-7.233	-3.174
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	86.508	72.715
6.03.01	Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	298.088	279.314
6.03.02	Pagto Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-134.582	-147.011
6.03.03	Caixa Restrito	0	1.356
6.03.04	Partes Relacionadas	-55.489	-15.008
6.03.05	Movimento dos Acionistas não Controladores	-21.509	-45.936
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-22.314	-25.050
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	29.698	39.873
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	7.384	14.823

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.657.409	1.480	23.474	230.461	0	1.912.824	814.600	2.727.424
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.657.409	1.480	23.474	230.461	0	1.912.824	814.600	2.727.424
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	11.770	0	-13.627	0	-1.857	-21.509	-23.366
5.04.09	Concessão de ações - Stock Option	0	-1.857	0	0	0	-1.857	0	-1.857
5.04.10	Cancelamento de ações restritas	0	13.627	0	-13.627	0	0	0	0
5.04.11	Ajuste de Avaliação Patrimonial	0	0	0	0	0	0	-21.509	-21.509
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	110.789	0	110.789	40.338	151.127
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	110.789	0	110.789	40.338	151.127
5.07	Saldos Finais	1.657.409	13.250	23.474	327.623	0	2.021.756	833.429	2.855.185

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.657.409	-17.091	18.255	162.233	0	1.820.806	771.532	2.592.338
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.657.409	-17.091	18.255	162.233	0	1.820.806	771.532	2.592.338
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	5.229	0	-90	0	5.139	-45.936	-40.797
5.04.08	Concessão de ações - desbloqueio ILP	0	-4.046	0	0	0	-4.046	0	-4.046
5.04.09	Concessão de ações – Stock Option	0	9.275	0	0	0	9.275	0	9.275
5.04.10	Ajuste de Avaliação Patrimonial	0	0	0	-90	0	-90	0	-90
5.04.11	Redução de Capital	0	0	0	0	0	0	-45.936	-45.936
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	73.163	0	73.163	57.218	130.381
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	73.163	0	73.163	57.218	130.381
5.07	Saldos Finais	1.657.409	-11.862	18.255	235.306	0	1.899.108	782.814	2.681.922

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/06/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/06/2022</b>
7.01	Receitas	1.415.786	1.169.410
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.415.786	1.169.410
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.198.903	-993.374
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.084.362	-864.474
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-114.541	-128.900
7.03	Valor Adicionado Bruto	216.883	176.036
7.04	Retenções	-4.790	-4.531
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.790	-4.531
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	212.093	171.505
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	94.244	85.841
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.803	-1.553
7.06.02	Receitas Financeiras	92.441	87.394
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	306.337	257.346
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	306.337	257.346
7.08.01	Pessoal	51.188	43.941
7.08.01.01	Remuneração Direta	43.913	38.192
7.08.01.02	Benefícios	4.955	3.959
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.320	1.790
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	68.935	62.319
7.08.02.03	Municipais	68.935	62.319
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	35.087	20.705
7.08.03.01	Juros	27.028	6.539
7.08.03.02	Aluguéis	379	1.116
7.08.03.03	Outras	7.680	13.050
7.08.03.03.01	Despesas Financeiras	7.680	13.050
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	151.127	130.381
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	110.789	73.163
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	40.338	57.218

Comentário do Desempenho

**even**

# DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

**2º TRIMESTRE DE 2023**

EVEN DIVULGA OS RESULTADOS DO 2T23

HOTEL + RESIDÊNCIAS

**FASANO**

ITAIM

## Comentário do Desempenho



**even**

Muito mais  
que morar



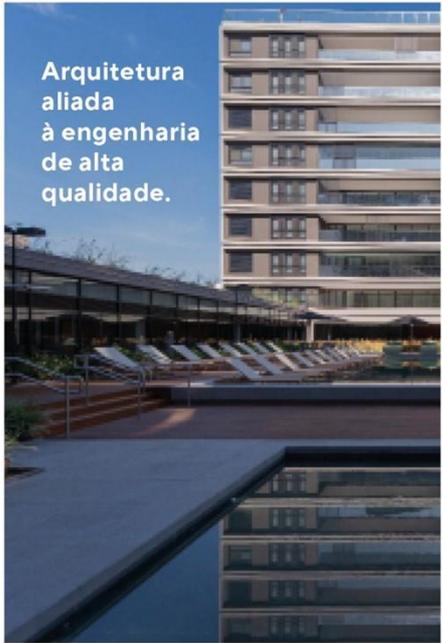
+ de  
**40**  
anos  
de história



Planejamento  
e solidez  
financeira  
que geram  
confiança.



+ de  
**4,5**  
milhões de m<sup>2</sup>  
construídos



Arquitetura  
aliada  
à engenharia  
de alta  
qualidade.



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



+ de  
**250**  
empreendimentos  
entregues



Somos **Pet Friendly**



+ de  
**45 mil**  
unidades



Guiados  
pelos critérios  
**ESG**



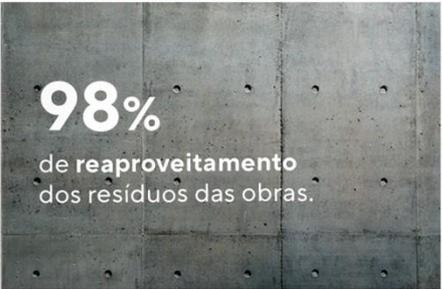
A evolução  
do conceito de imóvel.

smar**thome**  
even



Entregamos  
produtos  
concebidos  
para o novo  
mundo em  
que vivemos.

**FASANO**  
ITAIM



**98%**  
de reaproveitamento  
dos resíduos das obras.



Projetos personalizados  
para os nossos clientes.

studio  
**excluseren**



**100%**  
de carbono  
neutralizado.

# Divulgação de Resultados

## Comentário do Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

### EVEN DIVULGA OS RESULTADOS DO 2T23

**São Paulo, 10 de agosto de 2023** - A Even Construtora e Incorporadora S.A. - EVEN (B3: EVEN3), com atuação em São Paulo e Rio Grande do Sul, com foco nos empreendimentos residenciais de médio e médio alto padrão, anuncia seus resultados do segundo trimestre (2T23). As informações financeiras e operacionais a seguir, consolidadas, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em Reais (R\$).

#### TELECONFERÊNCIA 2T23

Sexta-feira, 11 de agosto de 2023 às  
11h30 (Horário de Brasília)  
10h30 (Horário de Nova Iorque)

#### PORTUGUÊS/INGLÊS

Link via zoom:  
[Clique aqui.](#)

### DESTAQUES - CONSOLIDADO 2T23

<p>Lançamentos % Even:</p> <p>R\$ <b>774 MM</b></p> <p>Crescimento de 68% em relação ao 2T22.</p>	<p>Vendas Líquidas % Even:</p> <p>R\$ <b>591 MM</b></p> <p>Com VSO de lançamento de 44% e VSO total de 19%.</p>
<p>Receita Líquida:</p> <p>R\$ <b>759 MM</b></p> <p>Crescimento de 13% em relação ao 2T22.</p>	<p>Lucro Líquido:</p> <p>R\$ <b>56 MM</b></p> <p>Com ROE anualizado de 11%.</p>

#### CONTATOS DE RI

ri@even.com.br  
www.even.com.br/ri

**Márcio Moraes**  
Diretor Presidente

**Marcelo Dzik**  
Diretor Financeiro e de RI

**Tiago Krall**  
Diretor de Planej. Estratégico  
e Relações com Investidores

As informações, valores e dados constantes do relatório de desempenho, que não correspondem a saldos e informações contábeis constantes das Informações Trimestrais ITR, como por exemplo: Valor Geral de Vendas (VGV), Vendas Total, Vendas Even, Área Útil, Unidades, Estoques a Valor de Mercado, Lançamentos, Ano de Previsão de Entrega, margem bruta esperada na realização dos estoques, entre outros, não foram auditados pelos auditores independentes. As comparações apresentadas no relatório deste trimestre, exceto quando indicado o contrário, referem-se aos números verificados no segundo trimestre de 2023 (2T23).

# Divulgação de Resultados

## Comentário do Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

### Sumário

<b>Mensagem da Administração<sup>1</sup></b> .....	<b>5</b>
<b><i>Dados Operacionais e Financeiros Consolidado</i></b>	
<b>Principais Indicadores</b> .....	<b>7</b>
<b>Desempenho Operacional</b> .....	<b>8</b>
LANÇAMENTOS	8
VENDAS LÍQUIDAS	8
DISTRATOS	10
VENDAS DE ESTOQUE PRONTO	10
ESTOQUE	11
TERRENOS (LAND BANK)	12
COMPROMISSO POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS	13
ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS	14
REPASSES E RECEBIMENTO	15
<b>Desempenho Econômico-Financeiro</b> .....	<b>16</b>
RECEITA	16
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA	16
DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS	18
RESULTADO FINANCEIRO	18
EBITDA	19
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	20
ESTRUTURA FINANCEIRA	20
GERAÇÃO DE CAIXA / CASH BURN	21
CONTAS A RECEBER DE CLIENTES	21
<b><i>Dados Operacionais e Financeiros Even Ex-Melnick</i></b>	
<b>Principais Indicadores</b> .....	<b>22</b>
<b>Desempenho Operacional</b> .....	<b>23</b>
LANÇAMENTOS	23
VENDAS LÍQUIDAS	24
DISTRATOS	26
VENDAS DE ESTOQUE PRONTO	26
ESTOQUE	27
TERRENOS (LAND BANK)	28
ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS	29
REPASSES E RECEBIMENTO	30
<b>Desempenho Econômico-Financeiro</b> .....	<b>31</b>
RECEITA	31
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA	31
DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS	32
RESULTADO FINANCEIRO	33
LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA	34
ESTRUTURA FINANCEIRA	34
GERAÇÃO DE CAIXA / CASH BURN	35
<b>Outras Informações</b> .....	<b>36</b>
EVENTOS SUBSEQUENTES	36
<b>Anexos</b> .....	<b>37</b>
ANEXO 1 – Demonstração de Resultado	37
ANEXO 2 – Balanço Patrimonial	38
ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa	39
ANEXO 4 – NAV	40
ANEXO 5 – Demonstração de Resultado	41
ANEXO 6 – Balanço Patrimonial	42
ANEXO 7 – Land Bank	43
ANEXO 8 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo*	44
SOBRE A EMPRESA	45
AVISO LEGAL	45
RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES	45

# Divulgação de Resultados

## Comentário do Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

### Mensagem da Administração<sup>1</sup>

É com satisfação que apresentamos os resultados do 2º trimestre (2T23).

De forma consolidada (considerando a Melnick) e no % Even, lançamos no trimestre três empreendimentos em São Paulo, totalizando um VGV de R\$ 887 milhões (R\$ 774 milhões % Even). As vendas líquidas do trimestre totalizaram R\$ 696 milhões (R\$ 591 milhões % Even), representando VSO de lançamento de 44% e total de 19%. Das vendas líquidas do trimestre, 92% foram no segmento de médio, médio-alto, alto e luxo.

Neste trimestre, compramos dois terrenos em São Paulo, nos bairros Vila Madalena e Jardins, que representam VGV de R\$ 782 milhões (R\$ 645 milhões no % Even), além de seis terrenos/fases no Rio Grande do Sul, representando VGV de R\$ 467 milhões (R\$ 124 milhões % Even). Nosso banco de terrenos está composto por 62 projetos ou fases, totalizando VGV de R\$ 11,2 bilhões (R\$ 6,6 bilhões % Even), localizados essencialmente nos bairros nobres das cidades de São Paulo e Porto Alegre.

Nos indicadores financeiros, a **receita líquida do trimestre totalizou R\$ 759 milhões**, representando crescimento de 13% em relação ao 2T22. O lucro bruto foi de R\$ 161 milhões, com margem bruta ajustada de 23,5%.

O **lucro líquido do trimestre foi de R\$ 56 milhões**, com **ROE anualizado de 11%**. Encerramos o trimestre com uma posição de caixa<sup>2</sup> de R\$ 962 milhões, caixa líquido sobre o patrimônio de 1% e consumo de caixa operacional<sup>3</sup> de R\$ 92 milhões.

Em São Paulo, as **vendas líquidas** totalizaram **R\$ 541 milhões** no % Even, sendo **R\$ 343 milhões** de vendas de lançamentos e **R\$ 198 milhões** de vendas de estoque, representando VSO de 21% no trimestre.

Encerramos o trimestre com R\$ 2,0 bilhões de VGV em estoque (% Even) em São Paulo, o que representa uma média de 21 meses de vendas líquidas LTM. O volume de estoque concluído compõe apenas 14% do total.

Em São Paulo, nosso banco de terrenos está composto por 23 projetos ou fases, totalizando VGV de R\$ 6,4 bilhões (R\$ 4,9 bilhões % Even), localizados essencialmente nos bairros nobres da cidade de São Paulo. Vale destacar que as tipologias médio, médio-alto, alto padrão e luxo representam 94% do land bank.

No trimestre, **entregamos dois empreendimentos** em São Paulo, totalizando 403 unidades e VGV de **R\$ 430 milhões** % Even, destaque para a entrega do Hotel Fasano Itaim, empreendimento emblemático para cidade de São Paulo.

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

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

Estamos focados em São Paulo, nas regiões nobres da cidade, nos segmentos de médio e alto padrão e no Rio Grande do Sul através do investimento na Melnick (MELK3), onde detemos a participação acionária de 45%. A fim de trazer maior

# Divulgação de Resultados

## Comentário do Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

visibilidade às operações das empresas Even e Melnick, ampliamos o Release com os detalhamentos operacionais e financeiros demonstrados como “Even ex-Melnick”, logo em seguida do capítulo Consolidado.

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

<sup>2</sup> Soma de caixa e equivalentes de caixa, caixa restrito e aplicações financeiras de curto e longo prazo.

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

# Divulgação de Resultados

## Comentário do Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

### Principais Indicadores - Consolidado

Dados Financeiros	1T23	2T23	2T22	Var. vs 1T23 (%)	Var. vs 2T22 (%)
Receita Líquida de Vendas e Serviços	624.590	758.732	672.437	21,5%	12,8%
Lucro Bruto	137.822	161.138	154.413	16,9%	4,4%
Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>	24,2%	23,5%	25,0%	-0,8 p.p	-1,5 p.p
EBITDA <sup>1</sup>	82.559	81.779	75.891	-0,9%	7,8%
Margem EBITDA <sup>1</sup>	13,2%	10,8%	11,3%	-2,4 p.p	-0,5 p.p
Lucro Líquido <sup>6</sup>	54.727	56.060	58.100	2,4%	-3,5%
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	12,0%	10,0%	12,6%	-2,0 p.p	-2,6 p.p
Lucro por ação (ex-tesouraria)	0,2648	0,27116	0,2812	2,4%	-3,6%
ROE anualizado	11,2%	11,1%	12,2%	-0,1 p.p	-1,1 p.p
ROE (últimos 12 meses) <sup>5</sup>	7,6%	7,3%	9,3%	-0,4 p.p	-2,0 p.p
Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS)	2.126.057	2.220.594	2.076.504	4,4%	6,9%
Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS)	601.464	641.644	618.437	6,7%	3,8%
Margem dos Resultados a Apropriar	28,3%	28,9%	29,8%	0,6 p.p	-0,9 p.p
Dívida Líquida	(109.080)	(17.158)	(414.549)	-84,3%	-95,9%
Dívida Líquida (ex-SFH)	(568.657)	(608.853)	(838.847)	7,1%	-27,4%
Patrimônio Líquido	2.792.617	2.855.185	2.681.922	2,2%	6,5%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	-3,9%	-0,6%	-15,5%	3,3 p.p	14,9 p.p
Ativos Totais	6.731.478	6.874.003	6.137.225	2,1%	12,0%
Cash Burn (do período) (ex-dividendo e recompra)	57.362	91.922	86.101	60,0%	6,8%

Lançamentos	1T23	2T23	2T22	Var. vs 1T23 (%)	Var. vs 2T22 (%)
Empreendimentos Lançados	3	3	4	0,0%	-25,0%
VGv Potencial dos Lançamentos (100%)	464.770	886.812	608.231	90,8%	45,8%
VGv Potencial dos Lançamentos (% Even)	196.288	773.861	461.115	294,2%	67,8%
Número de Unidades Lançadas	452	291	791	-35,6%	-63,2%
Área Útil das Unidades Lançadas (m <sup>2</sup> )	33.227	55.967	45.207	68,4%	23,8%
Preço Médio de Lançamento <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )	13.988	15.845	13.454	13,3%	17,8%
Preço Médio Unidade Lançada <sup>2</sup> (R\$ mil/unidade)	1.028	3.047	769	196,4%	296,3%

Vendas Líquidas	1T23	2T23	2T22	Var. vs 1T23 (%)	Var. vs 2T22 (%)
Vendas Contratadas <sup>3</sup> (100%)	543.931	696.226	695.856	28,0%	0,1%
Vendas Contratadas <sup>3</sup> (% Even)	305.579	591.357	478.866	93,5%	23,5%
Número de Unidades Vendidas	856	618	1.056	-27,8%	-41,5%
Área Útil das Unidades Vendidas (m <sup>2</sup> )	59.188	71.853	60.796	21,4%	18,2%
Preço Médio de Venda <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )	13.026	12.117	11.374	-7,0%	6,5%
Preço Médio Unidade Vendida (R\$ mil/unidade)	635	1.127	659	77,3%	71,0%
VSO consolidada (% Even)	11,3%	19,1%	14,5%	7,7 p.p	4,6 p.p
VSO de lançamento (% Even)	29,0%	44,3%	31,3%	15,3 p.p	13,0 p.p

Entregas	1T23	2T23	2T22	Var. vs 1T23 (%)	Var. vs 2T22 (%)
VGv Entregue <sup>4</sup> (100%)	822.818	519.113	234.518	-36,9%	121,4%
VGv Entregue <sup>4</sup> (% Even)	773.931	470.198	195.538	-39,2%	140,5%
Número de Empreendimentos Entregues	5	3	4	-40,0%	-25,0%
Número de Unidades Entregues	860	593	652	-31,0%	-9,0%

Terrenos	1T23	2T23	2T22	Var. vs 1T23 (%)	Var. vs 2T22 (%)
Land Bank (100%)	10.659.709	11.206.281	9.743.431	5,1%	15,0%
Land Bank (% Even)	6.584.344	6.640.388	5.686.654	0,9%	16,8%

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

<sup>2</sup>Valor desconsiderando os loteamentos.

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

<sup>4</sup>Valor considerando o preço de venda na época do lançamento.

<sup>5</sup>Desconsiderando operações descontinuadas.

<sup>6</sup>Lucro líquido atribuível aos acionistas.

# Divulgação de Resultados

## Comentário do Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

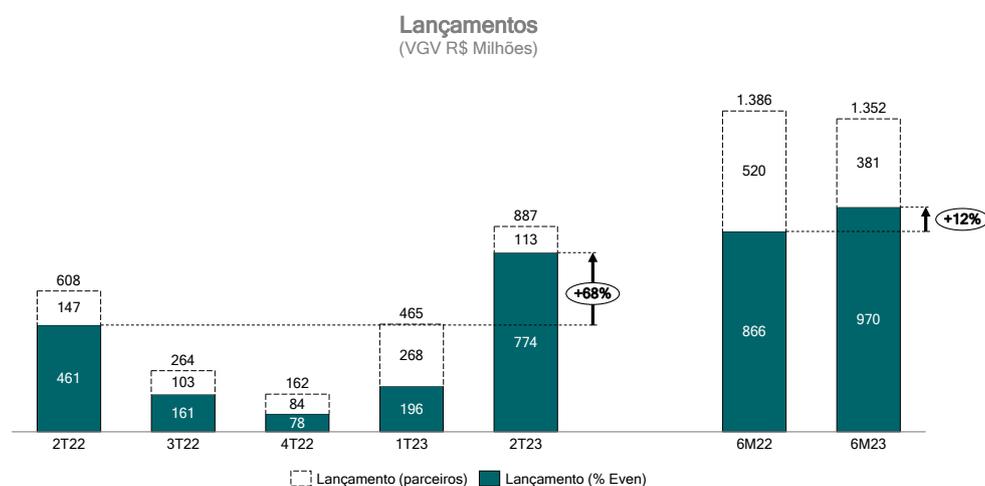
### Desempenho Operacional - Consolidado

#### LANÇAMENTOS

No 2º trimestre de 2023, foram lançados três empreendimentos em São Paulo, totalizando um VGV de R\$ 887 milhões (R\$ 774 milhões % Even).

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

Empreendimento	Região	VGV 100% (R\$ mil)	VGV %Even (R\$ mil)	Área Útil (m <sup>2</sup> )	Unid.	Valor Médio da Unidade (R\$ mil)	Tipologia
<b>1T23</b>		<b>464.770</b>	<b>196.288</b>	<b>33.227</b>	<b>452</b>	<b>1.028</b>	
Cidade Nilo	RS	345.443	156.855	18.205	56	6.169	Médio-Alto
Nilo Square Hotel	RS	64.965	14.749	7.555	282	230	Hotel
Grand Park Moinhos - Fase 2	RS	54.361	24.684	7.467	114	477	Econômico
<b>2T23</b>		<b>886.812</b>	<b>773.861</b>	<b>55.967</b>	<b>291</b>	<b>3.047</b>	
Casa Alto de Pinheiros	SP	375.451	375.451	16.306	49	7.662	Luxo
Madre	SP	285.459	285.459	23.666	150	1.903	Médio-Alto
Joaquim	SP	225.902	112.951	15.995	92	2.455	Médio-Alto
<b>Total 2023</b>		<b>1.351.582</b>	<b>970.149</b>	<b>89.194</b>	<b>743</b>	<b>1.819</b>	
<b>Even</b>		<b>886.812</b>	<b>773.861</b>	<b>55.967</b>	<b>291</b>	<b>3.047</b>	
<b>Melnick</b>		<b>464.770</b>	<b>196.288</b>	<b>33.227</b>	<b>452</b>	<b>1.028</b>	



#### VENDAS LÍQUIDAS

No 2º trimestre de 2023, as vendas líquidas totais foram de R\$ 696 milhões (R\$ 591 milhões % Even), representando uma VSO consolidada de 19%. As vendas de estoque somaram R\$ 248 milhões (% Even) com VSO de 11%. Dos empreendimentos lançados no trimestre, foram vendidos R\$ 343 milhões (% Even), VSO de 44%.

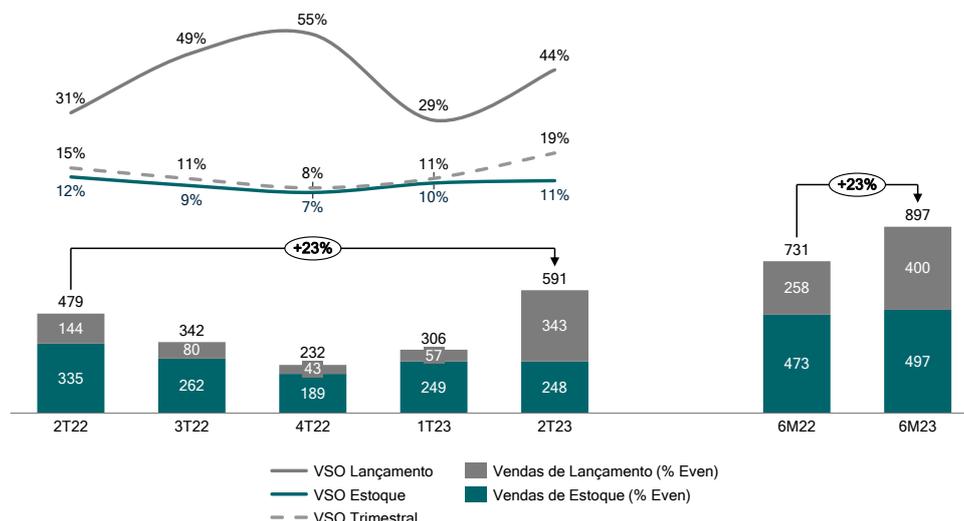
# Divulgação de Resultados

## Comentário do Desempenho



### Consolidado

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



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

Empresa	Vendas 100% (R\$ mil)		Vendas %Even (R\$ mil)		Área Útil (m²)		Unid.	
	2T23	2023	2T23	2023	2T23	2023	2T23	2023
Even	562.117	729.010	540.881	707.838	43.567	58.220	355	549
Melnick	134.109	511.147	50.476	189.098	28.286	72.821	263	925
<b>Total</b>	<b>696.226</b>	<b>1.240.158</b>	<b>591.357</b>	<b>896.936</b>	<b>71.853</b>	<b>131.041</b>	<b>618</b>	<b>1.474</b>

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

Consolidado	Vendas 100% (R\$ mil)		Vendas %Even (R\$ mil)		Área Útil (m²)		Unid.	
	2T23	2023	2T23	2023	2T23	2023	2T23	2023
<b>Ano de Lançamento</b>	<b>2T23</b>	<b>2023</b>	<b>2T23</b>	<b>2023</b>	<b>2T23</b>	<b>2023</b>	<b>2T23</b>	<b>2023</b>
2023	384.565	546.109	352.055	409.009	27.874	36.089	169	484
2022	62.043	169.260	25.044	68.949	11.320	33.761	92	267
2021	109.323	240.802	92.127	187.672	11.187	23.013	138	270
2020	72.146	95.849	68.506	86.897	6.017	9.372	84	160
2019	34.171	103.867	31.143	88.607	3.388	8.393	34	76
2018	14.309	40.585	10.371	30.167	5.438	11.701	37	94
2017	9.822	16.941	6.678	12.409	2.404	2.901	23	34
Até 2016	9.846	26.745	5.433	13.226	4.226	5.812	41	89
<b>Total</b>	<b>696.226</b>	<b>1.240.158</b>	<b>591.357</b>	<b>896.936</b>	<b>71.853</b>	<b>131.041</b>	<b>618</b>	<b>1.474</b>

# Divulgação de Resultados

## Comentário do Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

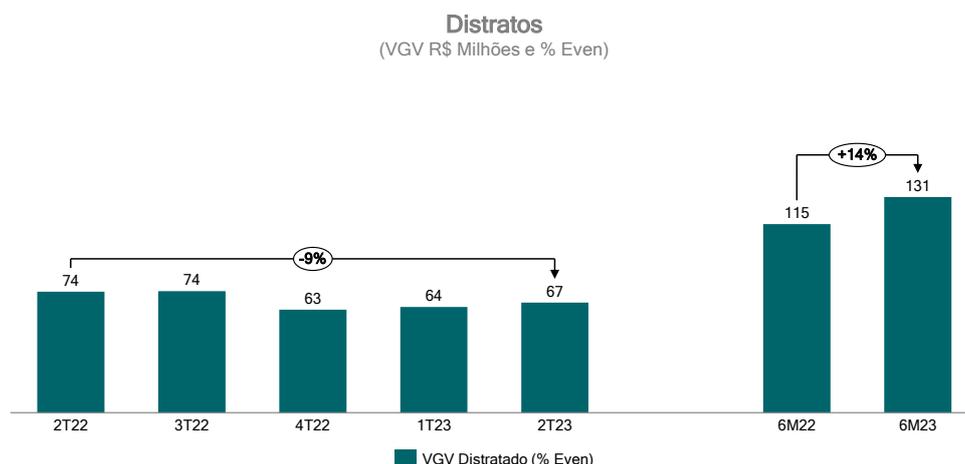
### Consolidado

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

Tipologia	% Even	Consolidado	
		2T23	2023
Alto/Luxo		41,6%	40,4%
Médio/Médio-Alto		50,8%	46,4%
Econômico		5,1%	7,2%
Compacto		1,2%	2,6%
MCH (Misto, Comercial e Hotel)		0,9%	2,9%
Loteamento		0,4%	0,5%
<b>Total</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>

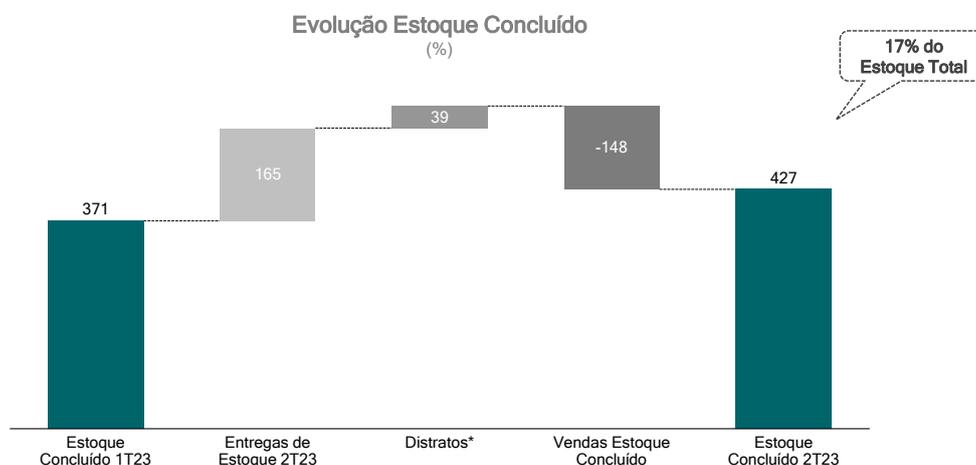
### DISTRATOS

No 2º trimestre de 2023, os distratos totalizaram R\$ 86 milhões (R\$ 67 milhões % Even), conforme demonstrado abaixo:



### VENDAS DE ESTOQUE PRONTO

Conforme gráfico abaixo, vendemos R\$ 148 milhões (% Even) de estoque pronto no 2T23. Importante destacar que o volume de estoque concluído representa apenas 17% do total.



\*Considerando apenas distratos de unidades prontas.

# Divulgação de Resultados

## Comentário do Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

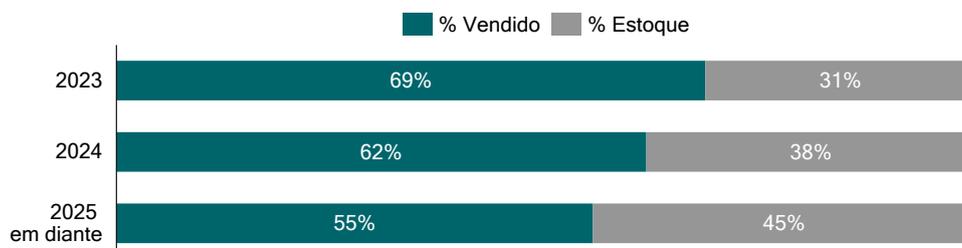
### Consolidado

#### ESTOQUE

O estoque encerrou o 2T23 em R\$ 3,3 bilhões em valor potencial de vendas (R\$ 2,4 bilhões % Even), o que representa 20 meses de vendas, considerando o ritmo de vendas líquidas observado nos últimos 12 meses.

Consolidado	Estoque 100% (R\$ mil)	Estoque %Even (R\$ mil)	% VGV Even	Unid.	% Unid.
<b>Ano de Conclusão Previsto</b>					
Unid. já concluídas	632.341	427.027	17%	1.643	38%
2023	263.893	223.336	9%	638	15%
2024	907.142	806.280	33%	896	21%
2025 em diante	1.454.391	984.755	40%	1.098	26%
<b>Total</b>	<b>3.257.766</b>	<b>2.441.398</b>	<b>100%</b>	<b>4.275</b>	<b>100%</b>

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



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

Empresa	VGV 100%	VGV %Even	VGV %Even Pronto	Estoque Pronto		Estoque em Construção	
	(R\$ mil)	(R\$ mil)	(R\$ mil)	Projetos	Unidades	Projetos	Unidades
Even	2.073.720	1.982.725	287.482	42	652	20	1.665
Melnick	1.184.046	458.673	139.546	39	991	22	967
<b>Total</b>	<b>3.257.766</b>	<b>2.441.398</b>	<b>427.027</b>	<b>81</b>	<b>1.643</b>	<b>42</b>	<b>2.632</b>

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

Consolidado Lançamento	VGV 100% (R\$ mil)	VGV %Even (R\$ mil)	Projetos	Unid.	% VGV Even
2023	751.006	524.898	6	252	21%
2022	655.239	410.340	12	811	17%
2021	928.001	856.160	16	1.091	35%
2020	397.520	353.793	13	495	14%
2019	105.204	63.045	18	326	3%
2018	62.388	24.737	6	152	1%
2017	62.704	28.263	6	217	1%
Até 2016	295.704	180.161	47	931	7%
<b>Total</b>	<b>3.257.766</b>	<b>2.441.398</b>	<b>123</b>	<b>4.275</b>	<b>100%</b>

# Divulgação de Resultados

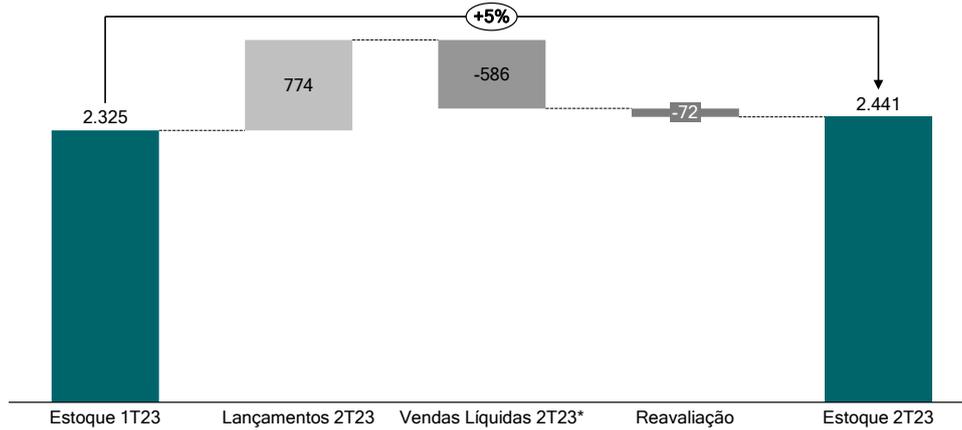
## Comentário do Desempenho



### Consolidado

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

**Evolução Trimestral do Estoque**  
(VGV % Even - R\$ Milhões)



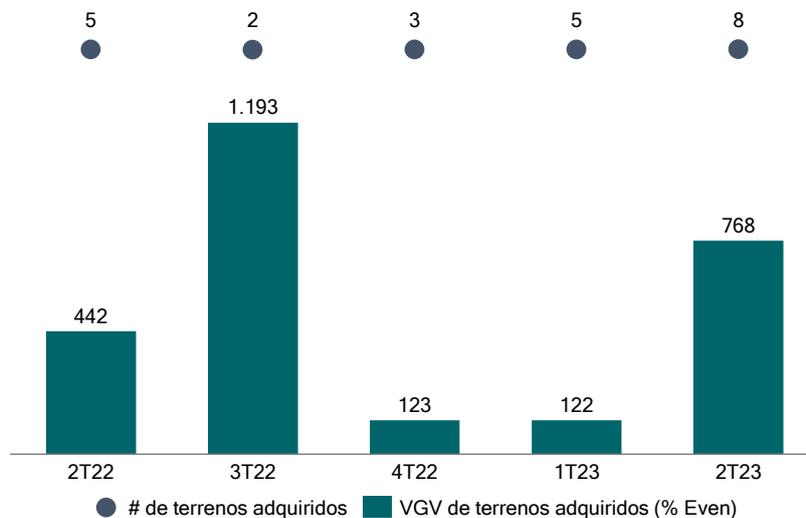
\* Vendas líquidas não considera vendas de serviços.

### TERRENOS (LAND BANK)

No 2º trimestre de 2023, foram adquiridos 2 terrenos em São Paulo, nos bairros Vila Madalena e Jardins, com VGV 100% de R\$ 782 milhões (R\$ 645 milhões % Even), e foram adquiridos 6 terrenos/fases localizados no Rio Grande do Sul com VGV 100% potencial de R\$ 467 milhões (R\$ 124 milhões % Even). O VGV 100% potencial do banco de terrenos totalizou R\$ 11,2 bilhões (R\$ 6,6 bilhões % Even). O gráfico abaixo apresenta a evolução da compra de terrenos dos últimos trimestres:

### Banco de Terrenos

(VGV R\$ Milhões e % Even)



# Divulgação de Resultados

## Comentário do Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

### Consolidado

Com isso, o potencial de VGV do land bank em 30 de junho de 2023 ficou dividido em 62 diferentes projetos ou fases. Vale enfatizar que as tipologias médio, médio-alto, alto padrão e luxo representam 77% do land bank.

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

Consolidado Tipologia	Nº de Lanç.	Área (m²)		Unid.	VGV Esperado (R\$ mil)		% do Total
		Terreno	Útil		100%	% Even	
Luxo	9	57.598	250.516	1.376	4.920.546	3.551.946	44%
Alto	6	56.386	120.378	1.160	1.276.203	605.724	11%
Médio-Alto	5	39.252	63.753	427	697.295	534.230	6%
Médio	13	194.655	224.172	3.423	1.752.354	1.006.212	16%
Econômico	5	56.165	64.699	1.177	549.619	244.809	5%
Compacto	5	12.024	21.510	882	271.967	262.559	2%
Comercial	1	846	5.176	170	57.559	57.559	1%
Loteamento	18	5.129.177	2.062.054	7.009	1.680.738	377.348	15%
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>5.546.104</b>	<b>2.812.257</b>	<b>15.624</b>	<b>11.206.281</b>	<b>6.640.388</b>	<b>100%</b>

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

Empresa	Nº de Lanç.	Área (m²)		Unid.	VGV Esperado (R\$ mil)		% do Total
		Terreno	Útil		100%	% Even	
Even	23	152.458	426.478	4.268	6.352.575	4.868.472	57%
Melnick	39	5.393.646	2.385.779	11.356	4.853.706	1.771.916	43%
<b>Total</b>	<b>62</b>	<b>5.546.104</b>	<b>2.812.257</b>	<b>15.624</b>	<b>11.206.281</b>	<b>6.640.388</b>	<b>100%</b>

### COMPROMISSO POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

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

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

	Terrenos não lançados	
	On balance	Off Balance
Adiantamento para aquisição de terrenos <sup>1</sup>	4.267	-
Estoque de terrenos <sup>2</sup>	1.849.379	-
Terrenos sem escritura (off balance) <sup>3</sup>		1.878.395
<b>Total de Terrenos (a custo)</b>	<b>3.732.041</b>	

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

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

<sup>3</sup> Nota 21 (b) - terrenos não lançados (não refletidos contabilmente).

# Divulgação de Resultados

## Comentário do Desempenho

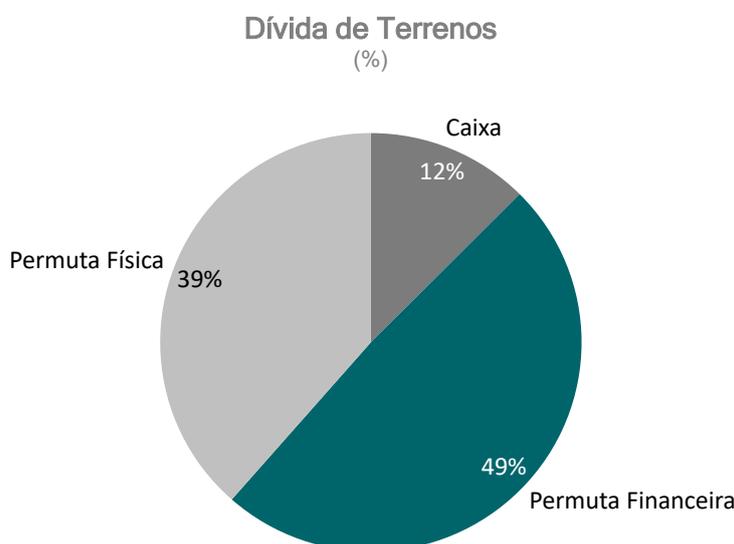
**even**  
relações com  
investidores

### Consolidado

	Terrenos não lançados		Terrenos Lançados	Dívida de Terrenos
	On balance	Off Balance	On balance	
<b>Dívida de terrenos</b>	<b>(1.184.184)</b>	<b>(1.878.395)</b>	<b>(797.762)</b>	<b>(3.860.342)</b>
Caixa	(159.827)	(234.548)	(87.168)	(481.543)
Permuta Financeira	(736.369)	(718.588)	(436.586)	(1.891.543)
Permuta Física <sup>1</sup>	(287.988)	(925.259)	(274.008)	(1.487.256)
<b>Total de Dívida de Terrenos</b>	<b>(3.062.580)</b>		<b>(797.762)</b>	<b>(3.860.342)</b>

<sup>1</sup> Nota 21 (b) - terrenos não lançados (não refletidos contabilmente).

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



## ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

Abaixo seguem algumas informações sobre a capacidade operacional da Even:

	Consolidado						Even	Melnick	
	2018	2019	2020	2021	2022	1T23	2T23	2T23	2T23
Canteiro de obras ativos	28	37	28	37	35	33	35	12	23
Empreendimentos entregues	14	14	7	6	19	5	3	2	1
Unidades Entregues	2.853	2.765	1.739	874	3.652	860	593	403	190
VGV 100% unidades entregues (R\$ milhões) <sup>1</sup>	867	1.560	747	691	1.969	823	519	430	90
VGV %Even unidades entregues (R\$ milhões) <sup>1</sup>	737	1.422	654	542	1.525	774	470	430	41

<sup>1</sup> Valor considerando o preço de venda na época do lançamento.

### Entrega de empreendimentos

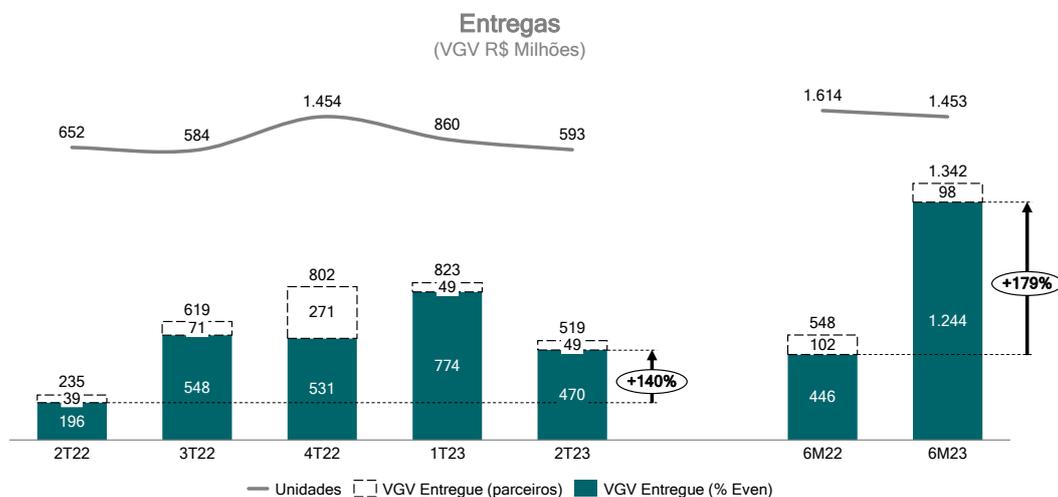
No 2º trimestre de 2023, foram entregues três projetos, sendo dois em São Paulo com VGV de R\$ 430 milhões e um no Rio Grande do Sul com VGV 100% de R\$ 90 milhões (R\$ 41 milhões % Even), somando 593 unidades.

# Divulgação de Resultados

## Comentário do Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

### Consolidado



### REPASSES E RECEBIMENTO

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

Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no 2º trimestre foi de R\$ 367 milhões.

Consolidado	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Unidades em obra	274.613	431.225	462.337	287.862	315.420
Unidades performadas (após 6 meses concluídas)	53.890	51.130	29.691	21.524	52.038
<b>Total</b>	<b>328.503</b>	<b>482.356</b>	<b>492.028</b>	<b>309.386</b>	<b>367.458</b>

# Divulgação de Resultados

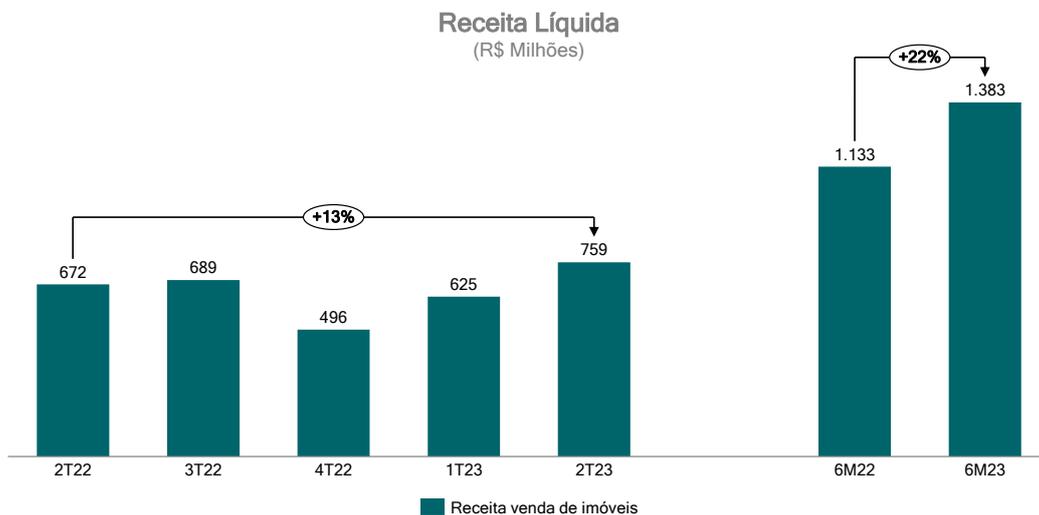
## Comentário do Desempenho



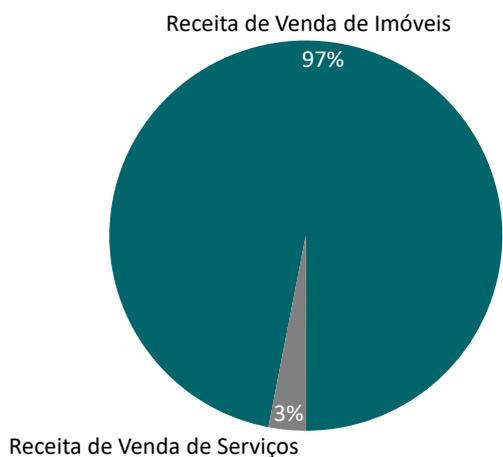
### Desempenho Econômico-Financeiro - Consolidado

#### RECEITA

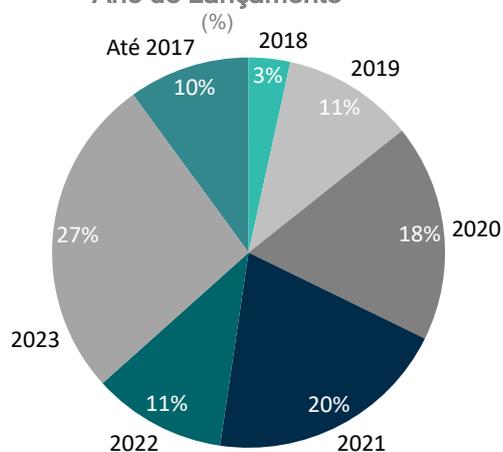
No 2T23, obtivemos receita líquida de R\$ 759 milhões.



Abertura da Receita Bruta por Tipo de Receita (%)



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



#### LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O Lucro bruto foi de R\$ 161 milhões no 2T23, cuja margem bruta ex-financejamentos foi de 23,5%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (CRIs emitidos com lastro de estoque e financiamento à produção).

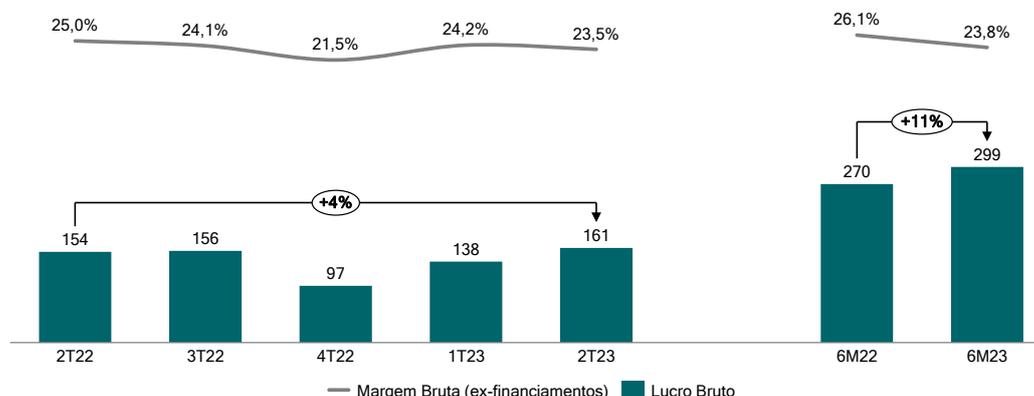
# Divulgação de Resultados

## Comentário do Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

### Consolidado

#### Lucro e Margem Bruta Ajustada (R\$ Milhões)



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

Consolidado (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF <sup>1</sup>	Margem Bruta do Estoque <sup>1</sup>
<b>Receita Líquida</b>	<b>758,7</b>	<b>2.220,6</b>	<b>3.190,0</b>
<b>CPV</b>	<b>(597,6)</b>	<b>(1.579,0)</b>	<b>(2.367,2)</b>
Construção e Terreno	(580,8)	(1.579,0)	(2.292,0)
Financiamento à Produção	(16,8)	-	(75,2)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>161,1</b>	<b>641,6</b>	<b>822,8</b>
<i>Margem Bruta (%)</i>	<i>21,2%</i>	<i>28,9%</i>	<i>25,8%</i>
<b>Margem Bruta (%) ex-financiamentos (produção e corporativo) (a)</b>	<b>23,5%</b>	<b>28,9%</b>	<b>28,2%</b>

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

<sup>a)</sup> Encargos financeiros apropriados ao custo.

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

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

	A Apropriar	A Incorrer <sup>1</sup>	2T23
	Unidades Vendidas (R\$ milhões)	Unidades em Estoque (R\$ milhões)	Total (R\$ milhões)
2023	588,1	259,4	847,5
2024	660,9	366,7	1.027,6
2025	273,2	194,3	467,5
2026	47,1	25,1	72,3
2027	9,6	3,4	13,0
<b>Total</b>	<b>1.578,9</b>	<b>848,9</b>	<b>2.427,8</b>

<sup>1</sup> Expurgando custo das unidades não lançadas de empreendimentos faseados de R\$ 183,7 milhões.

# Divulgação de Resultados

## Comentário do Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

### Consolidado

#### DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 2T23, as despesas operacionais totalizaram R\$ 99 milhões, conforme tabela abaixo:

Consolidado	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Comerciais	(39.716)	(42.942)	(38.287)	(29.003)	(42.752)
Gerais e Administrativas	(44.406)	(44.013)	(42.478)	(31.738)	(47.432)
Outras despesas operacionais	(10.077)	(32.362)	(15.141)	(10.854)	(9.120)
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(94.199)</b>	<b>(119.318)</b>	<b>(95.906)</b>	<b>(71.595)</b>	<b>(99.304)</b>
% da Receita Líquida	-14,0%	-17,3%	-19,3%	-11,5%	-13,1%

#### Despesas comerciais:

As Despesas comerciais totalizaram R\$ 43 milhões no 2T23, representando 5,6% da Receita líquida.

#### Despesas gerais e administrativas:

As Despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 47 milhões no 2T23, representando 6,3% da Receita líquida.

#### Outras receitas / despesas operacionais:

As outras receitas/despesas operacionais apresentaram resultado negativo de R\$ 9 milhões no 2T23.

Consolidado	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Acordos judiciais	(5.539)	(10.926)	(7.178)	(3.078)	(6.927)
Provisão para Contingências	(2.498)	(16.968)	(5.167)	(6.787)	(16.455)
Outras receitas (despesas)	(1.013)	1.495	427	(271)	15.815
Provisão de Distrato IFRS 9	(1.026)	(5.963)	(3.222)	(717)	(1.552)
<b>Outras receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(10.077)</b>	<b>(32.362)</b>	<b>(15.141)</b>	<b>(10.854)</b>	<b>(9.120)</b>

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

#### RESULTADO FINANCEIRO

O Resultado financeiro do 2T23 foi positivo em R\$ 24 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

Consolidado	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(22.640)</b>	<b>(16.028)</b>	<b>(27.352)</b>	<b>(30.824)</b>	<b>(34.199)</b>
Juros <sup>1</sup>	(15.656)	(13.991)	(23.927)	(27.506)	(29.838)
Outras despesas financeiras	(6.984)	(2.038)	(3.425)	(3.318)	(4.362)
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>50.309</b>	<b>37.378</b>	<b>45.498</b>	<b>41.123</b>	<b>51.318</b>
Juros com aplicações financeiras	24.907	24.608	27.694	27.288	34.030
Juros de clientes	20.270	7.934	11.023	9.114	11.712
Outras receitas financeiras	5.132	4.836	6.782	4.722	5.577
<b>Despesas Financeiras Líquidas</b>	<b>27.669</b>	<b>21.349</b>	<b>18.146</b>	<b>10.299</b>	<b>17.119</b>
Reclassificação das despesas apropriadas ao custo	13.543	10.070	10.114	13.510	16.805
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>41.211</b>	<b>31.419</b>	<b>28.260</b>	<b>23.809</b>	<b>33.924</b>

<sup>1</sup> Contém despesas financeiras de juros apropriadas ao custo.

# Divulgação de Resultados

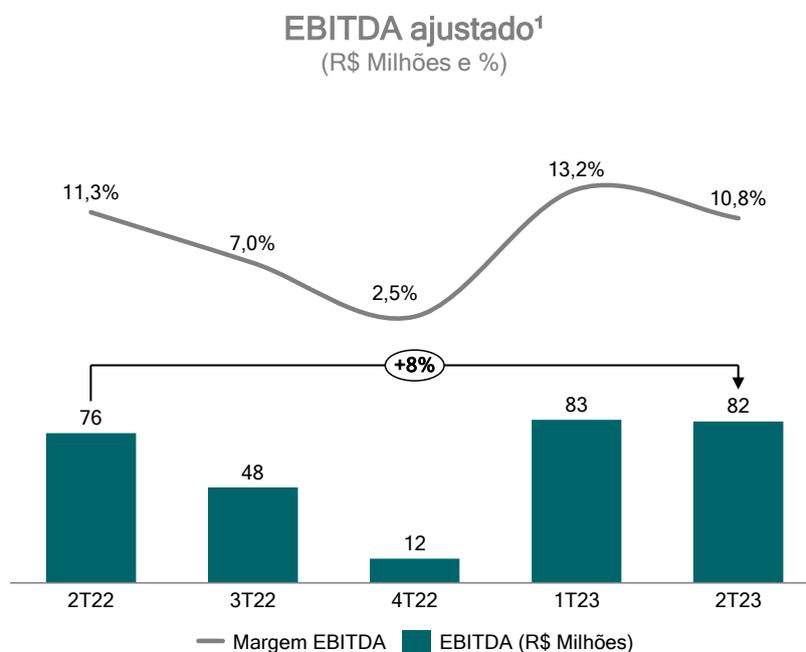
## Comentário do Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

### Consolidado

#### EBITDA

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA ajustado<sup>1</sup>:



Conciliação EBITDA	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
<b>Lucro antes do IRPJ e da CSLL</b>	<b>101.305</b>	<b>67.537</b>	<b>28.005</b>	<b>90.755</b>	<b>96.842</b>
(-) Resultado Financeiro	(41.212)	(31.420)	(28.260)	(23.809)	(33.924)
(+) Depreciação e Amortização	2.255	2.169	2.421	2.103	2.055
<b>EBITDA</b>	<b>62.347</b>	<b>38.286</b>	<b>2.166</b>	<b>69.049</b>	<b>64.974</b>
<b>Margem EBITDA (%)</b>	<b>9,3%</b>	<b>5,6%</b>	<b>0,4%</b>	<b>11,1%</b>	<b>8,6%</b>
<b>EBITDA LTM</b>	<b>204.202</b>	<b>184.561</b>	<b>134.682</b>	<b>171.849</b>	<b>174.476</b>
<b>Margem EBITDA LTM (%)</b>	<b>9,3%</b>	<b>7,8%</b>	<b>5,8%</b>	<b>6,9%</b>	<b>6,8%</b>
<b>EBITDA</b>	<b>62.347</b>	<b>38.286</b>	<b>2.166</b>	<b>69.049</b>	<b>64.974</b>
(+) Despesas apropriadas ao custo	13.543	10.070	10.114	13.510	16.805
<b>EBITDA ajustado</b>	<b>75.891</b>	<b>48.356</b>	<b>12.280</b>	<b>82.559</b>	<b>81.779</b>
<b>Margem EBITDA ajustado (%)</b>	<b>11,3%</b>	<b>7,0%</b>	<b>2,5%</b>	<b>13,2%</b>	<b>10,8%</b>
<b>EBITDA LTM ajustado</b>	<b>242.331</b>	<b>225.714</b>	<b>180.250</b>	<b>219.087</b>	<b>224.975</b>
<b>Margem EBITDA LTM ajustado (%)</b>	<b>11,0%</b>	<b>9,5%</b>	<b>7,8%</b>	<b>8,8%</b>	<b>8,8%</b>

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

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

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

# Divulgação de Resultados

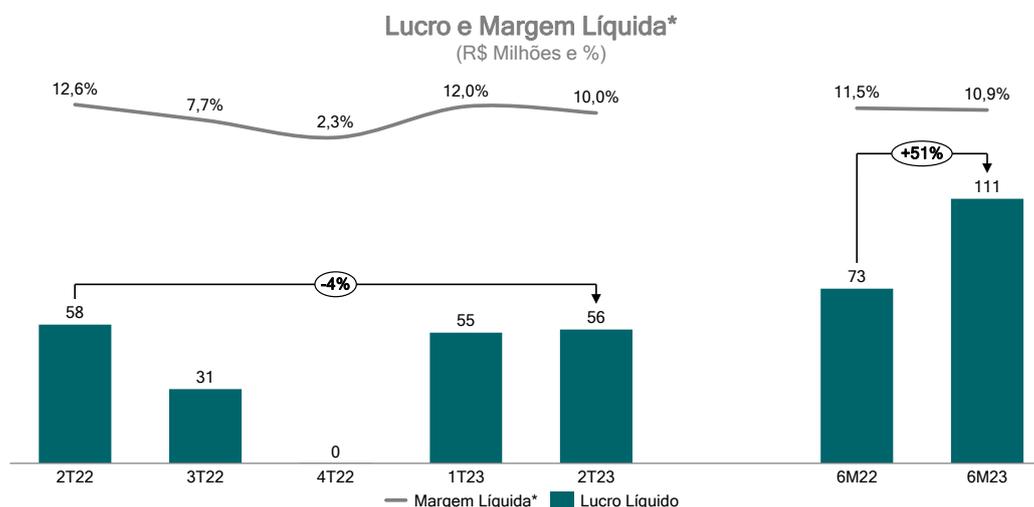
## Comentário do Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

### Consolidado

#### LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 2º trimestre o lucro líquido foi de R\$ 56 milhões, com margem líquida de 10%\*.



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

#### ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 30 de junho de 2023, o saldo de disponibilidades era de R\$ 962 milhões.

Os empréstimos e financiamentos à produção totalizaram R\$ 945 milhões, sendo R\$ 592 milhões de dívida de financiamento à produção (SFH e CRI), que são integralmente garantidas pelos recebíveis ou estoque, e R\$ 354 milhões correspondente a dívidas corporativas.

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

Consolidado	30/06/2023	(R\$ milhões)
Produção SFH	(564)	60%
Produção CRI	(27)	3%
CRI Corporativo	(354)	37%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>(945)</b>	<b>100%</b>
Caixa	962	
<b>Caixa Líquido</b>	<b>17</b>	
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>2.855</b>	
<b>Caixa Líquido / PL</b>	<b>0,6%</b>	

# Divulgação de Resultados

## Comentário do Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

### Consolidado

#### GERAÇÃO DE CAIXA / CASH BURN

O consumo operacional de caixa do 2T23 foi de R\$ 92 milhões e R\$ 366 milhões nos últimos 12 meses.

Consolidado	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Dívida Líquida Inicial	(500,7)	(414,5)	(267,8)	(197,5)	(109,1)
Dívida Líquida Final	(414,5)	(267,8)	(197,5)	(109,1)	(17,2)
<b>Geração de Caixa</b>	<b>(86,1)</b>	<b>(146,7)</b>	<b>(70,3)</b>	<b>(88,5)</b>	<b>(91,9)</b>
Dividendos	0,0	0,0	0,0	31,0	0,0
Recompra de ações	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Geração de Caixa (ex-dividendos e recompra)</b>	<b>(86,1)</b>	<b>(146,7)</b>	<b>(70,3)</b>	<b>(57,5)</b>	<b>(91,9)</b>

#### CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o 2T23 com R\$ 352 milhões de recebíveis de unidades concluídas. Estes valores, em sua maior parte, estão em processo de repasse para os bancos (financiamento para o cliente).

O contas a receber pela venda de imóveis até o 2T23 é de R\$ 1,7 bilhão. O saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas não está totalmente refletido como ativo nas demonstrações financeiras, uma vez que o saldo é reconhecido na medida da evolução da construção.

De acordo com o cronograma abaixo, do total de recebíveis de R\$ 3,4 bilhões (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), possuem o seguinte cronograma de recebimento:

Ano	Durante o período de obras	Após o período de obras	Contas a Receber Total
	(R\$ milhões)	(R\$ milhões)	(R\$ milhões)
2023	404,7	330,8	735,5
2024	400,5	845,5	1.245,9
2025	235,3	666,4	901,7
2026	81,9	422,8	504,7
<b>Total</b>	<b>1.122,4</b>	<b>2.265,5</b>	<b>3.387,9</b>

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

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

# Divulgação de Resultados

/ 2º Trimestre 2023  
Comentário de Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

## Principais Indicadores - Even ex-Melnick

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

Dados Financeiros	1T23	2T23	2T22	Var. vs 1T23 (%)	Var. vs 2T22 (%)
Receita Líquida de Vendas e Serviços	325.623	517.061	367.510	58,8%	40,7%
Lucro Bruto	86.754	110.230	90.568	27,1%	21,7%
Margem Bruta Ajustada <sup>1</sup>	29,0%	23,3%	26,9%	-5,8 p.p	-3,7 p.p
Lucro/Prejuízo Líquido <sup>5</sup>	45.593	46.172	44.601	1,3%	3,5%
Margem Líq. Antes Part. Minoritários	14,8%	9,3%	12,5%	-5,5 p.p	-3,3 p.p
ROE anualizado	13,5%	12,5%	13,1%	-1,0 p.p	-0,6 p.p
ROE (últimos 12 meses) <sup>4</sup>	8,1%	9,2%	9,3%	1,1 p.p	-0,1 p.p
Dívida Líquida	73.269	164.070	(115.432)	123,9%	-242,1%
Dívida Líquida (ex-SFH)	(200.442)	(189.006)	(451.222)	-5,7%	-58,1%
Patrimônio Líquido	1.471.848	1.562.570	1.426.863	6,2%	9,5%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	5,0%	10,5%	-8,1%	5,5 p.p	18,6 p.p
Ativos Totais	4.414.317	4.471.340	4.076.396	1,3%	9,7%
Cash Burn (do período) (ex-dividendo e recompra)	52.287	90.801	34.825	74,2%	160,7%

Lançamentos	1T23	2T23	2T22	Var. vs 1T23 (%)	Var. vs 2T22 (%)
Empreendimentos Lançados	-	3	2	n/a	50,0%
VGV Potencial dos Lançamentos (100%)	-	886.812	410.104	n/a	116,2%
VGV Potencial dos Lançamentos (% Even)	-	773.861	410.104	n/a	88,7%
Número de Unidades Lançadas	-	291	356	n/a	-18,3%
Área Útil das Unidades Lançadas (m <sup>2</sup> )	-	55.967	29.014	n/a	92,9%
Preço Médio de Lançamento (R\$/m <sup>2</sup> )	-	15.845	14.135	n/a	12,1%
Preço Médio Unidade Lançada (R\$ mil/unidade)	-	3.047	1.152	n/a	164,5%

Vendas Líquidas	1T23	2T23	2T22	Var. vs 1T23 (%)	Var. vs 2T22 (%)
Vendas Contratadas <sup>2</sup> (100%)	166.893	562.117	349.535	-5,3%	-52,3%
Vendas Contratadas <sup>2</sup> (% Even)	166.957	540.881	349.188	-5,2%	-52,2%
Número de Unidades Vendidas	194	355	521	-24,5%	-62,8%
Área Útil das Unidades Vendidas (m <sup>2</sup> )	14.653	43.567	28.996	-2,4%	-49,5%
Preço Médio de Venda <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )	11.390	12.902	12.055	-3,0%	-5,5%
Preço Médio Unidade Vendida (R\$ mil/unidade)	860	1.583	671	25,4%	28,2%
VSO consolidada (% Even)	8,3%	21,2%	13,1%	0,3 p.p	-4,7 p.p
VSO de lançamento (% Even)	-	44,3%	30,1%	-52,8 p.p	-30,1 p.p

Entregas	1T23	2T23	2T22	Var. vs 1T23 (%)	Var. vs 2T22 (%)
VGV Entregue <sup>3</sup>	733.270	429.514	175.550	132,4%	317,7%
Número de Empreendimentos Entregues	3	2	2	50,0%	50,0%
Número de Unidades Entregues	467	403	169	31,2%	176,3%

Terrenos	1T23	2T23	2T22	Var. vs 1T23 (%)	Var. vs 2T22 (%)
Land Bank (100%)	6.273.468	6.352.575	4.981.962	2,6%	25,9%
Land Bank (% Even)	4.936.186	4.868.472	3.832.181	-0,7%	28,8%

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

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

<sup>3</sup> Valor considerando o preço de venda na época do lançamento.

<sup>4</sup> Desconsiderando operações descontinuadas.

<sup>5</sup> Lucro líquido atribuível aos acionistas.

# Divulgação de Resultados

/ 2º Trimestre 2023

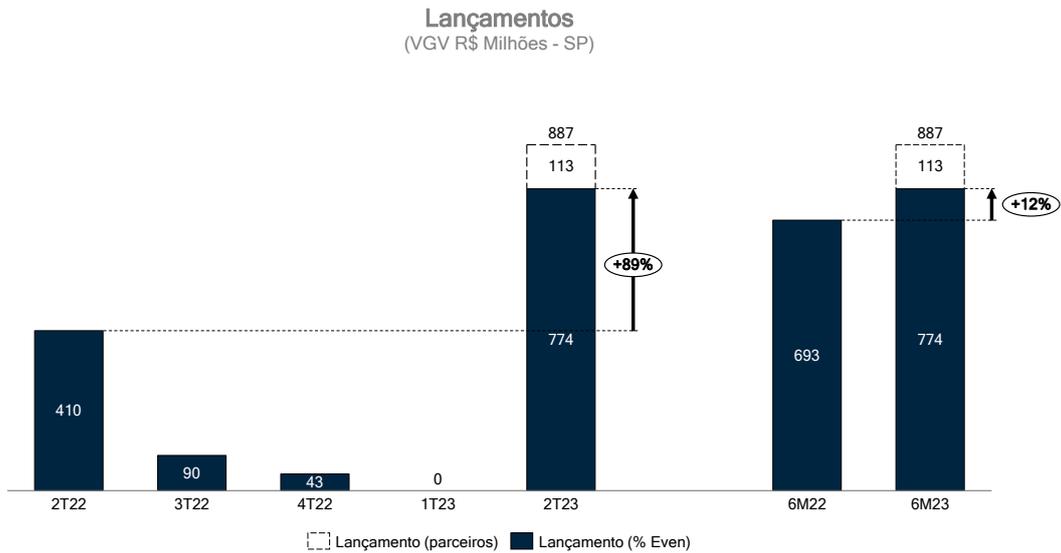
Comentário de Desempenho



## Desempenho Operacional - Even ex-Melnick

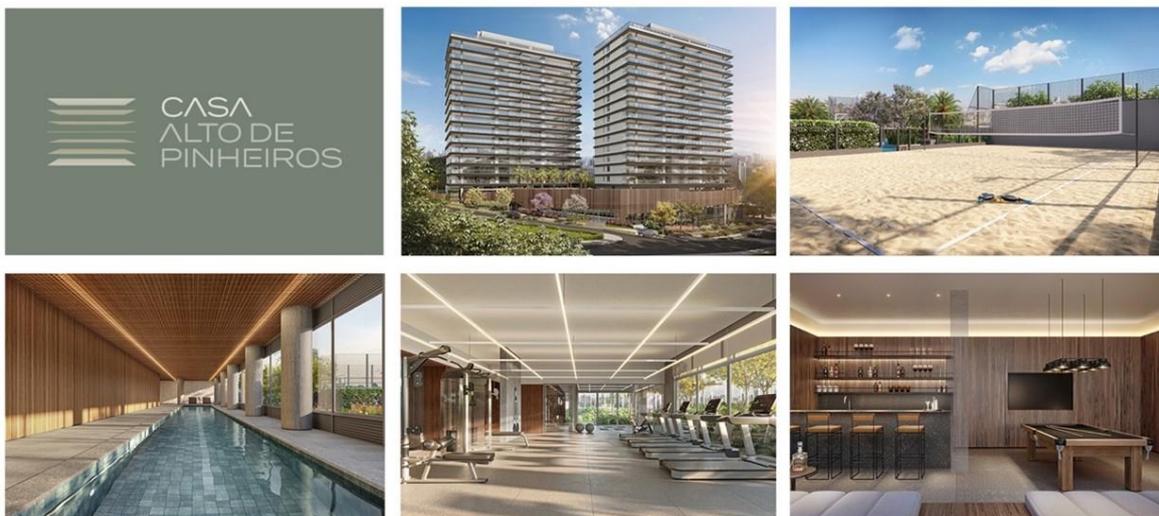
### LANÇAMENTOS

No 2º trimestre de 2023, foram lançados três empreendimentos em São Paulo, totalizando um VGV de R\$ 887 milhões (R\$ 774 milhões % Even).



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

Empreendimento	Região	VGV 100% (R\$ mil)	VGV %Even (R\$ mil)	Área Útil (m²)	Unid.	Valor Médio da Unidade (R\$ mil)	Tipologia
<b>1T23</b>		-	-	-	-	-	
<b>2T23</b>		<b>886.812</b>	<b>773.861</b>	<b>55.967</b>	<b>291</b>	<b>3.047</b>	
Casa Alto de Pinheiros	SP	375.451	375.451	16.306	49	7.662	Luxo
Madre	SP	285.459	285.459	23.666	150	1.903	Médio-Alto
Joaquim	SP	225.902	112.951	15.995	92	2.455	Médio-Alto
<b>Total 2023</b>		<b>886.812</b>	<b>773.861</b>	<b>55.967</b>	<b>291</b>	<b>3.047</b>	

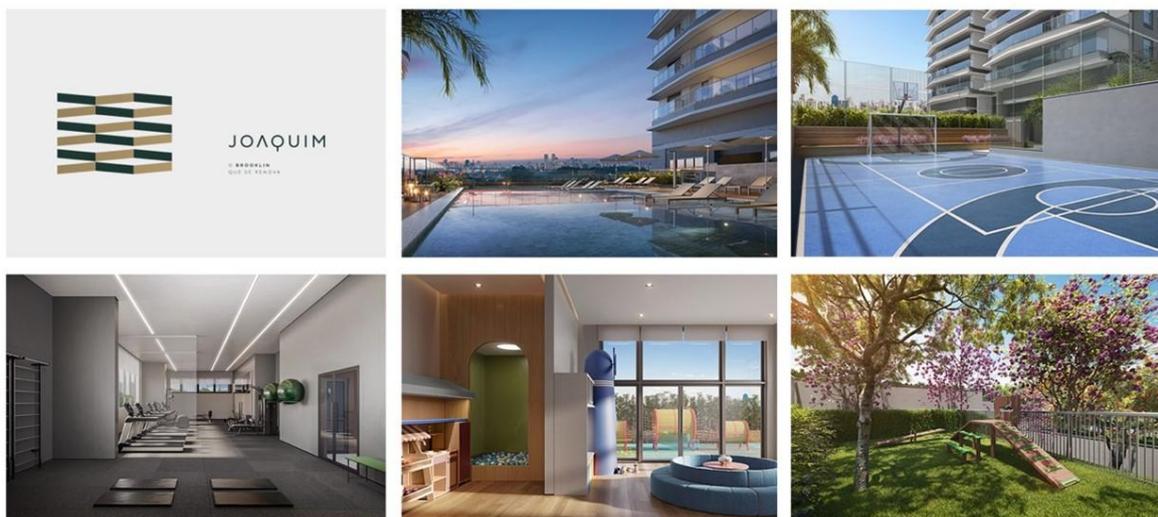


# Divulgação de Resultados

/ 2º Trimestre 2023  
Comentário de Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

## Even ex-Melnick



### VENDAS LÍQUIDAS

No 2º trimestre de 2023, as vendas líquidas totais foram de R\$ 562 milhões (R\$ 541 milhões % Even), representando uma VSO de 21%. As vendas de estoque somaram R\$ 198 milhões (% Even) com VSO de 11%. Dos empreendimentos lançados no trimestre, foram vendidos R\$ 343 milhões (% Even), VSO de 44%.

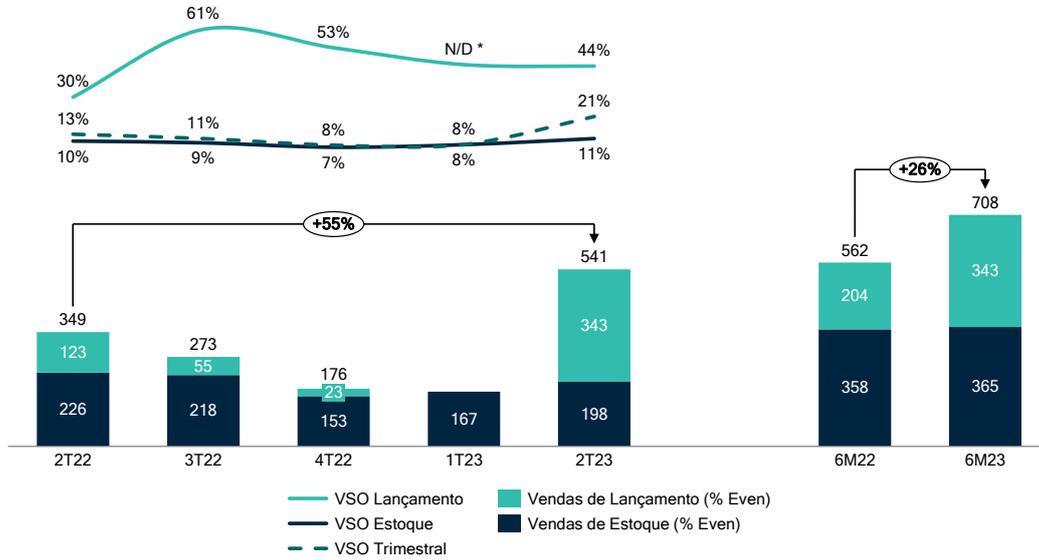
# Divulgação de Resultados

2º Trimestre 2023  
Comentário de Desempenho

**even**  
relações com investidores

## Even ex-Melnick

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



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

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

Even ex-Melnick	Vendas 100% (R\$ mil)		Vendas %Even (R\$ mil)		Área Útil (m²)		Unid.	
	2T23	2023	2T23	2023	2T23	2023	2T23	2023
2023	364.323	364.323	343.087	343.087	26.605	26.605	145	145
2022	11.067	29.551	11.067	29.551	907	2.566	23	69
2021	77.922	144.955	77.922	144.955	6.868	12.598	66	107
2020	65.479	79.452	65.479	79.452	5.318	7.229	73	118
2019	28.624	75.915	28.624	75.915	2.294	5.874	20	52
2018	8.693	24.070	8.693	24.070	668	1.877	13	34
2017	4.159	8.700	4.159	8.700	582	1.199	10	20
Até 2016	1.850	2.046	1.850	2.110	325	273	5	4
<b>Total</b>	<b>562.117</b>	<b>729.010</b>	<b>540.881</b>	<b>707.838</b>	<b>43.567</b>	<b>58.220</b>	<b>355</b>	<b>549</b>

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

% Even	Ex-Melnick	
	2T23	2023
<b>Tipologia</b>	<b>2T23</b>	<b>2023</b>
Alto/Luxo	43,2%	45,0%
Médio/Médio-Alto	52,6%	48,7%
Econômico	2,9%	2,9%
Compacto	1,3%	3,3%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

# Divulgação de Resultados

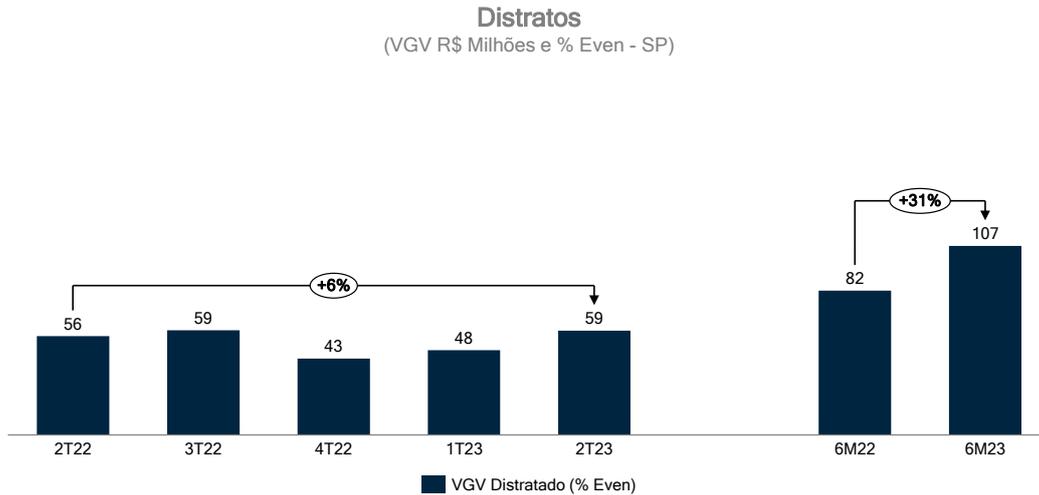
/ 2º Trimestre 2023  
Comentário de Desempenho



## Even ex-Melnick

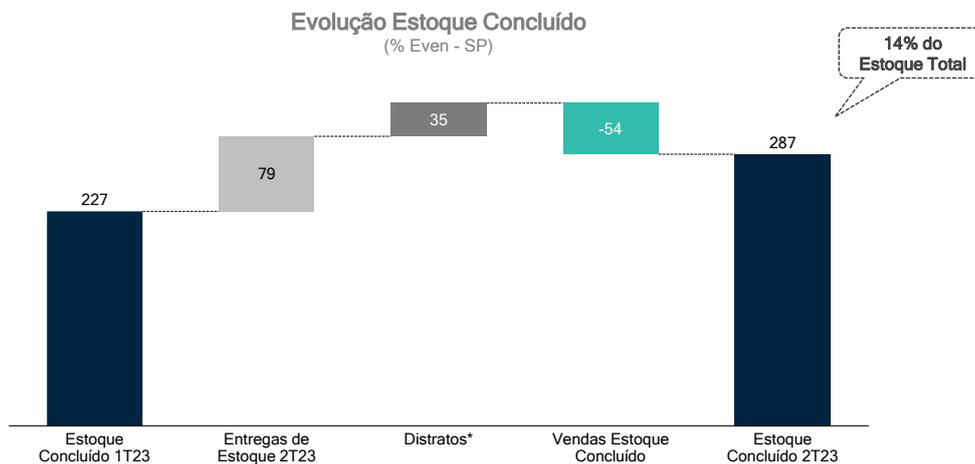
### DISTRATOS

No 2º trimestre de 2023, os distratos totalizaram R\$ 65 milhões (R\$ 59 milhões % Even), conforme demonstrado abaixo:



### VENDAS DE ESTOQUE PRONTO

Conforme gráfico abaixo, vendemos R\$ 54 milhões (% Even) de estoque pronto no 2T23. Importante destacar que o volume de estoque concluído representa apenas 14% do estoque em São Paulo.



\*Considerando apenas distratos de unidades prontas.

# Divulgação de Resultados

/ 2º Trimestre 2023  
Comentário de Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

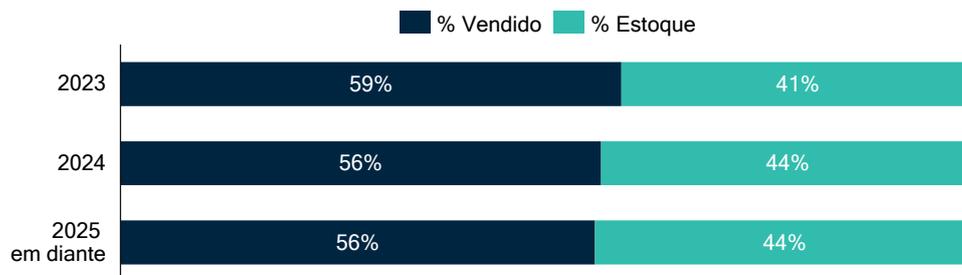
## Even ex-Melnick

### ESTOQUE

O estoque encerrou o 2T23 em R\$ 2,0 bilhões % Even em valor potencial de vendas, o que representa 21 meses de vendas, considerando o ritmo de vendas líquidas observado nos últimos 12 meses.

Even ex-Melnick Ano de Conclusão Previsto	Estoque 100% (R\$ mil)	Estoque %Even (R\$ mil)	% VGV Even	Unid.	% Unid.
Unid. já concluídas	298.962	287.482	14%	652	28%
2023	196.959	196.959	10%	374	16%
2024	724.712	724.712	37%	743	32%
2025 em diante	853.088	773.573	39%	548	24%
<b>Total</b>	<b>2.073.720</b>	<b>1.982.725</b>	<b>100%</b>	<b>2.317</b>	<b>100%</b>

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



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

Even ex-Melnick Lançamento	VGV 100% (R\$ mil)	VGV %Even (R\$ mil)	Projetos	Unid.	% VGV Even
2023	482.487	402.972	3	147	20%
2022	320.391	320.391	4	360	16%
2021	798.283	798.283	8	953	40%
2020	317.556	317.556	8	421	16%
2019	35.526	35.526	10	41	2%
2018	764	764	1	19	0%
2017	1.997	1.997	2	2	0%
Até 2016	116.716	105.236	26	374	5%
<b>Total</b>	<b>2.073.720</b>	<b>1.982.725</b>	<b>62</b>	<b>2.317</b>	<b>100%</b>

# Divulgação de Resultados

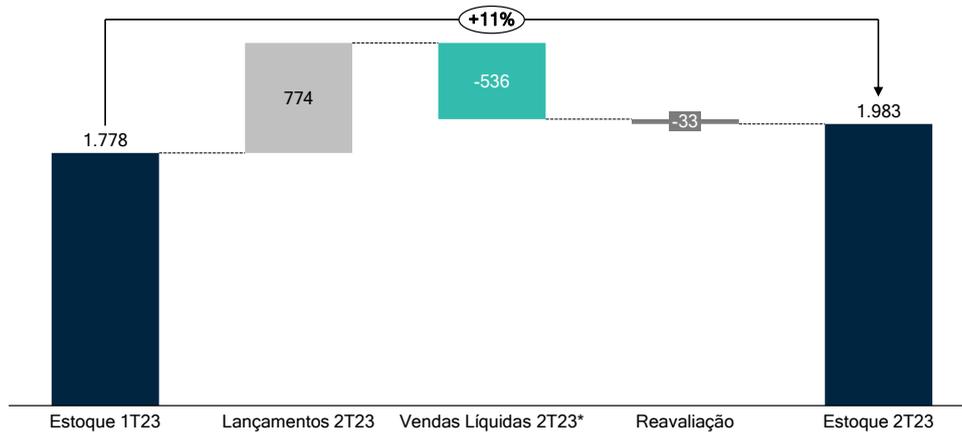
/ 2º Trimestre 2023  
Comentário de Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

## Even ex-Melnick

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

### Evolução Trimestral do Estoque (VGV R\$ Milhões e % Even - SP)

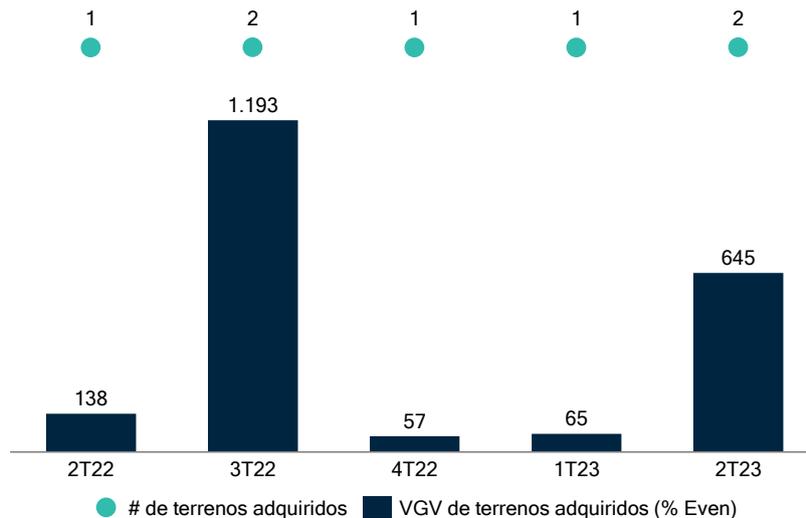


\* Vendas líquidas não considera vendas de serviços.

## TERRENOS (LAND BANK)

No 2º trimestre de 2023, foram adquiridos 2 terrenos em São Paulo, nos bairros Vila Madalena e Jardins, com VGV 100% de R\$ 782 milhões (R\$ 645 milhões % Even). O VGV 100% potencial do banco de terrenos totalizou R\$ 6,4 bilhões (R\$ 4,9 bilhões % Even). O gráfico abaixo apresenta a evolução da compra de terrenos dos últimos trimestres:

### Banco de Terrenos (VGV R\$ Milhões e % Even - SP)



Com isso, o potencial de VGV do land bank em 30 de junho de 2023 ficou dividido em 23 diferentes projetos ou fases. Vale enfatizar que as tipologias médio, médio-alto, alto padrão e luxo representam 94% do land bank.

# Divulgação de Resultados

/ 2º Trimestre 2023  
Comentário de Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

## Even ex-Melnick

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

Even ex-Melnick Tipologia	Nº de Lanç.	Área (m²)		Unid.	VGV Esperado (R\$ mil)		% do Total
		Terreno	Útil		100%	% Even	
Luxo	9	57.598	250.516	1.376	4.920.546	3.551.946	77%
Alto	1	2.340	11.317	68	175.804	106.067	3%
Médio-Alto	2	31.392	43.089	332	428.493	428.493	7%
Médio	4	33.882	76.457	1.020	425.490	425.490	7%
Econômico	1	14.375	18.413	420	72.715	36.358	1%
Compacto	5	12.024	21.510	882	271.967	262.559	4%
Comercial	1	846	5.176	170	57.559	57.559	1%
<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>152.458</b>	<b>426.478</b>	<b>4.268</b>	<b>6.352.575</b>	<b>4.868.472</b>	<b>100%</b>

## ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

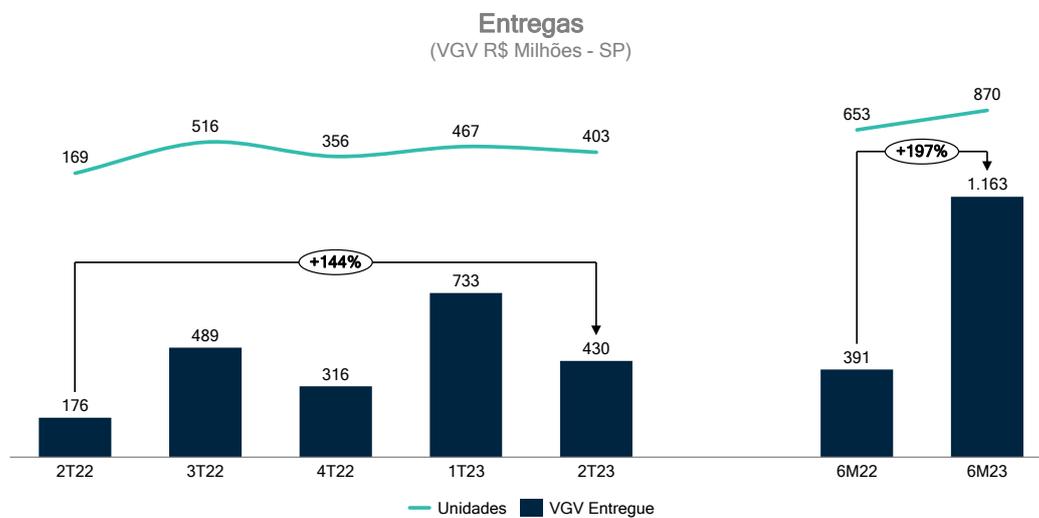
Abaixo seguem algumas informações sobre a capacidade operacional da Even:

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

<sup>1</sup> Valor considerando o preço de venda na época do lançamento.

### Entrega de empreendimentos

No 2º trimestre de 2023, foram entregues dois projetos em São Paulo com VGV de R\$ 430 milhões, somando 403 unidades.



# Divulgação de Resultados

/ 2º Trimestre 2023  
Comentário de Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

## Even ex-Melnick



### REPASSES E RECEBIMENTO

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

Conforme a próxima tabela, o recebimento total de clientes (unidades em obra e concluídas) no 2º trimestre foi de R\$ 280 milhões.

Even ex-Melnick	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Unidades em obra	215.423	366.954	372.212	213.786	253.652
Unidades performadas (após 6 meses concluídas)	35.594	28.899	16.656	12.789	26.764
<b>Total</b>	<b>251.017</b>	<b>395.853</b>	<b>388.868</b>	<b>226.575</b>	<b>280.416</b>

# Divulgação de Resultados

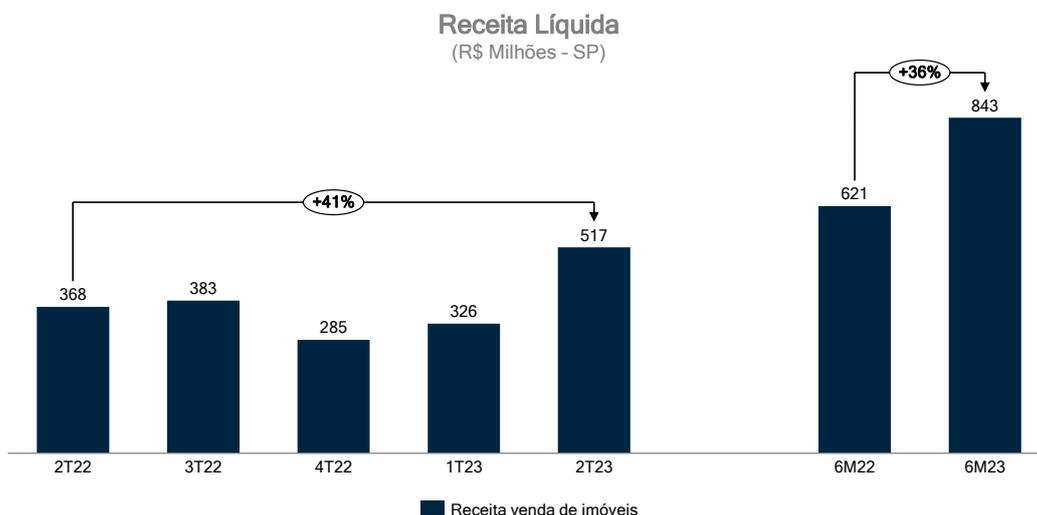
7<sup>o</sup> Trimestre 2023  
Comentário de Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

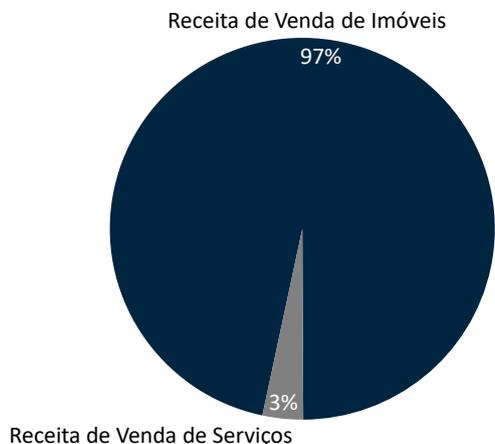
## Desempenho Econômico-Financeiro – Even ex-Melnick

### RECEITA

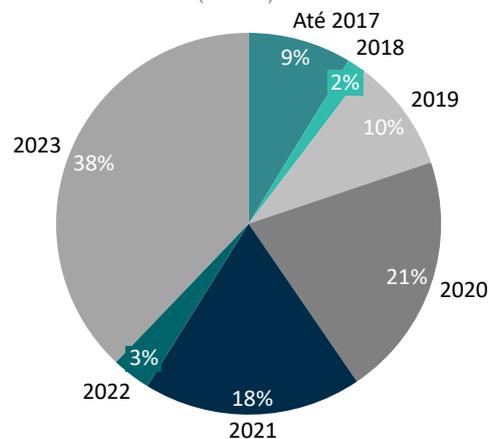
No 2T23, obtivemos receita líquida de R\$ 517 milhões.



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



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



### LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

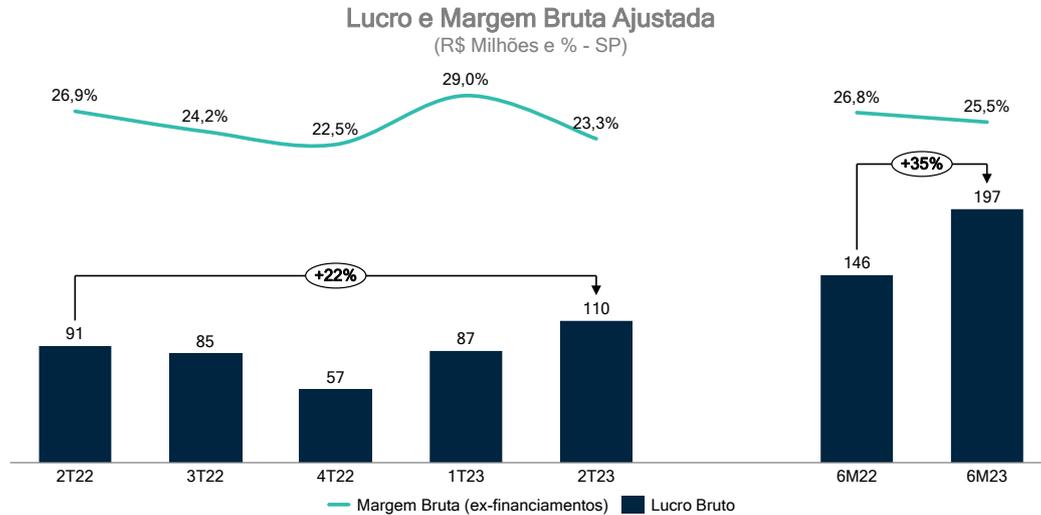
O Lucro bruto foi de R\$ 110 milhões no 2T23, cuja margem bruta ex-financiamentos foi de 23,3%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (CRIs emitidos com lastro de estoque e financiamento à produção).

# Divulgação de Resultados

7<sup>o</sup> Trimestre 2023  
Comentário de Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

## Even ex-Melnick



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

Even ex-Melnick (R\$ milhões)	Margem Bruta	Margem REF <sup>1</sup>	Margem Bruta do Estoque <sup>1</sup>
<b>Receita Líquida</b>	<b>517,1</b>	<b>1.290,1</b>	<b>2.030,6</b>
<b>CPV</b>	<b>(406,8)</b>	<b>(952,9)</b>	<b>(1.496,1)</b>
Construção e Terrenos	(396,8)	(952,9)	(1.441,8)
Financiamento à Produção e Dívida Corporativa	(10,1)	-	(54,3)
<b>Lucro Bruto</b>	<b>110,2</b>	<b>337,2</b>	<b>534,5</b>
<i>Margem Bruta (%)</i>	<i>21,3%</i>	<i>26,1%</i>	<i>26,3%</i>
<b>Margem Bruta (%) ex-financiamentos (produção e corporativo) (a)</b>	<b>23,3%</b>	<b>26,1%</b>	<b>29,0%</b>

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

<sup>a)</sup> Encargos financeiros apropriados ao custo.

## DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 2T23, as despesas operacionais totalizaram R\$ 59 milhões, conforme tabela abaixo:

Even ex-Melnick	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Comerciais	(19.834)	(16.087)	(18.781)	(13.615)	(20.568)
Gerais e Administrativas	(28.146)	(30.912)	(28.893)	(15.640)	(32.941)
Outras despesas operacionais	(3.188)	(22.731)	(13.714)	(7.426)	(5.598)
<b>Despesas Operacionais</b>	<b>(51.168)</b>	<b>(69.730)</b>	<b>(61.388)</b>	<b>(36.681)</b>	<b>(59.107)</b>
% da Receita Líquida	-13,9%	-18,2%	-21,6%	-11,3%	-11,4%

### Despesas comerciais:

As Despesas comerciais totalizaram R\$ 21 milhões no 2T23, representando 4,0% da Receita líquida.

# Divulgação de Resultados

## / 2º Trimestre 2023 Comentário de Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

### Even ex-Melnick

#### Despesas gerais e administrativas:

As Despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 33 milhões no 2T23, representando 6,4% da Receita Líquida.

#### Outras receitas / despesas operacionais:

As outras receitas/despesas operacionais apresentaram resultado negativo de R\$ 6 milhões no 2T23.

Even ex-Melnick	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Acordos judiciais	(4.051)	(8.856)	(4.783)	(1.787)	(5.962)
Provisão para Contingências	(1.649)	(13.101)	(2.985)	(4.257)	(13.882)
Outras receitas (despesas)	1.660	212	914	483	15.605
Provisão de Distrato IFRS 9	852	(986)	(6.890)	(1.865)	(1.357)
<b>Outras receitas (despesas) operacionais</b>	<b>(3.188)</b>	<b>(22.731)</b>	<b>(13.714)</b>	<b>(7.426)</b>	<b>(5.598)</b>

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

### RESULTADO FINANCEIRO

O Resultado financeiro do 2T23 foi positivo em R\$ 10 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

Even ex-Melnick	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
<b>Despesas Financeiras</b>	<b>(17.142)</b>	<b>(13.036)</b>	<b>(23.316)</b>	<b>(24.445)</b>	<b>(26.008)</b>
Juros <sup>1</sup>	(10.562)	(11.907)	(20.747)	(21.772)	(23.095)
Outras despesas financeiras	(6.580)	(1.129)	(2.569)	(2.673)	(2.913)
<b>Receitas Financeiras</b>	<b>25.576</b>	<b>20.759</b>	<b>26.579</b>	<b>23.947</b>	<b>25.948</b>
Juros com aplicações financeiras	13.448	14.155	18.374	16.847	17.815
Juros de clientes	7.277	2.210	2.112	2.842	3.013
Outras receitas financeiras	4.850	4.396	6.093	4.258	5.120
<b>Despesas Financeiras Líquidas</b>	<b>8.433</b>	<b>7.725</b>	<b>3.263</b>	<b>(497)</b>	<b>(60)</b>
Reclassificação das despesas apropriadas ao custo	8.446	8.012	6.954	7.812	10.080
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>16.880</b>	<b>15.736</b>	<b>10.216</b>	<b>7.313</b>	<b>10.020</b>

<sup>1</sup> Contém despesas financeiras de juros apropriadas ao custo.

# Divulgação de Resultados

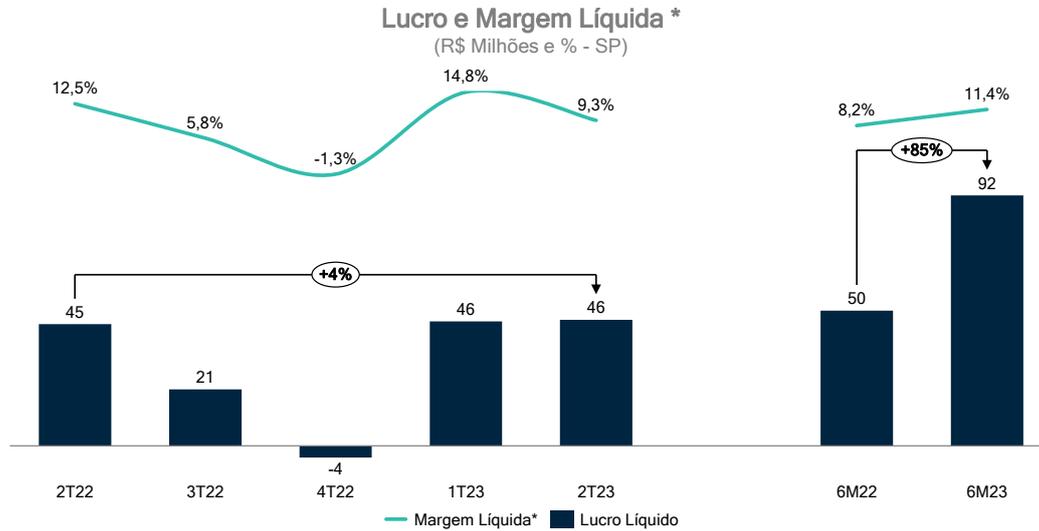
/ 2º Trimestre 2023  
Comentário de Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

Even ex-Melnick

## LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 2º trimestre, o lucro líquido foi de R\$ 46 milhões, com margem líquida de 9,3%\*.



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

## ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 30 de junho de 2023, o saldo de disponibilidades era de R\$ 543 milhões.

Os empréstimos e financiamentos à produção totalizaram R\$ 707 milhões, sendo R\$ 353 milhões de dívida de financiamento à produção (SFH e CRI), que são integralmente garantidas pelos recebíveis ou estoque, e R\$ 354 milhões correspondente a dívidas corporativas.

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

Even ex-Melnick	30/06/2023	(R\$ milhões)
Produção SFH	(326)	46%
Produção CRI	(27)	4%
CRI Corporativo	(354)	50%
<b>Dívida Bruta</b>	<b>(707)</b>	<b>100%</b>
Caixa	543	
<b>Dívida Líquida</b>	<b>164</b>	
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.563</b>	
<b>Dívida Líquida / PL</b>	<b>10,5%</b>	

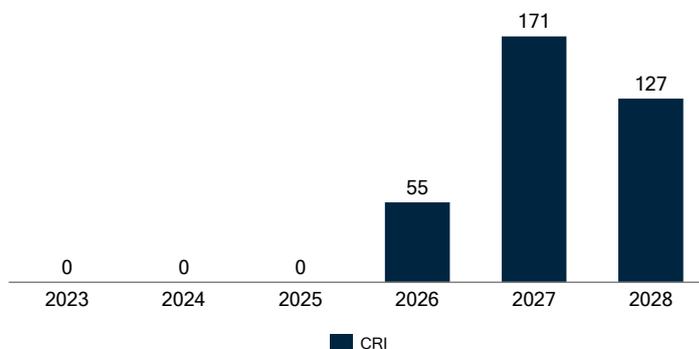
# Divulgação de Resultados

/ 2º Trimestre 2023  
Comentário de Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

Even ex-Melnick

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



## GERAÇÃO DE CAIXA / CASH BURN

O consumo operacional de caixa do 2T23 foi de R\$ 91 milhões e R\$ 249 milhões nos últimos 12 meses.

Even ex-Melnick	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
Dívida Líquida Inicial	(150,3)	(115,4)	(67,0)	(9,9)	73,3
Dívida Líquida Final	(115,4)	(67,0)	(9,9)	73,3	164,1
<b>Geração de Caixa</b>	<b>(34,8)</b>	<b>(48,4)</b>	<b>(57,2)</b>	<b>(83,1)</b>	<b>(90,8)</b>
Dividendos	0,0	0,0	0,0	31,0	0,0
Recompra de ações	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Geração de Caixa (ex-dividendos e recompra)</b>	<b>(34,8)</b>	<b>(48,4)</b>	<b>(57,2)</b>	<b>(52,1)</b>	<b>(90,8)</b>

# Divulgação de Resultados

/ 2º Trimestre 2023  
Comentário de Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

## Outras Informações

### EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 21 de julho de 2023, a Companhia recebeu uma proposta, firme e irrevogável, da PURAS HOLLAND PARK LLC (CNPJ nº 35.558.458/0001-45) ("Puras"), acionista não controlador, parte relacionada da Companhia, para uma operação de troca de ações pela qual a Companhia entregará, à Puras, 14.322.649 de ações de emissão da sociedade controlada Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Melnick") detidas pela Companhia, e Puras entregará, à Companhia, 8.710.000 ações de emissão da Companhia, a ser realizada fora do mercado organizado de valores mobiliários ("Proposta" e "Operação", respectivamente). A proporção de troca proposta foi fixada com base no valor patrimonial das ações.

Tendo em vista que a operação implicará na aquisição, pela Companhia, de ações de sua própria emissão junto à parte relacionada, o Conselho de Administração aprovou, em reunião realizada nesta data, a convocação de Assembleia Geral Extraordinária da Companhia para o dia 24 de agosto de 2023, às 10:00h ("AGE"), para deliberar sobre a Operação, dentre outras matérias, conforme disposto no art. 4º da Resolução CVM 77/2022.

A Companhia informa que obteve autorização da Melnick Participações S.A., para desonerar e liberar 14.322.649 de ações de emissão da Melnick detidas pela Companhia do ônus decorrente do Acordo de Acionistas celebrado em 03.09.2020, conforme aditado, de modo que a Even possa aliená-las à Puras no prazo de até 90 (noventa) dias.

Em decorrência à referida desoneração, permanecerão vinculadas ao Acordo de Acionistas 77.483.107 ações de emissão da Melnick de titularidade da Even. A desoneração, mencionada acima, não resultará na alteração das regras vigentes do Acordo de Acionistas de Melnick, e tampouco na estrutura de controle da Melnick.

# Divulgação de Resultados

/ 2º Trimestre 2023  
Comentário de Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

## Anexos – Consolidado

### ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

Demonstração do Resultado Consolidado (em milhares de reais).

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
<b>Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços</b>	<b>672.437</b>	<b>689.468</b>	<b>495.912</b>	<b>624.590</b>	<b>758.732</b>
<b>Custo incorrido das vendas realizadas</b>	<b>(518.024)</b>	<b>(533.319)</b>	<b>(399.318)</b>	<b>(486.768)</b>	<b>(597.594)</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>154.413</b>	<b>156.149</b>	<b>96.594</b>	<b>137.822</b>	<b>161.138</b>
<i>Margem Bruta</i>	<i>23,0%</i>	<i>22,6%</i>	<i>19,5%</i>	<i>22,1%</i>	<i>21,2%</i>
<i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i>	<i>25,0%</i>	<i>24,1%</i>	<i>21,5%</i>	<i>24,2%</i>	<i>23,5%</i>
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>(94.199)</b>	<b>(119.317)</b>	<b>(95.905)</b>	<b>(71.595)</b>	<b>(99.304)</b>
Comerciais	(39.716)	(42.943)	(38.287)	(29.003)	(42.752)
Gerais e Administrativas	(34.916)	(33.923)	(30.604)	(36.564)	(33.417)
Remuneração da Administração	(9.490)	(10.089)	(11.874)	4.826	(14.015)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(10.077)	(32.362)	(15.141)	(10.854)	(9.120)
<b>Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro</b>	<b>60.214</b>	<b>36.832</b>	<b>689</b>	<b>66.227</b>	<b>61.834</b>
<b>Resultado das Participações Societárias</b>	<b>(121)</b>	<b>(715)</b>	<b>(943)</b>	<b>719</b>	<b>1.084</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>41.212</b>	<b>31.420</b>	<b>28.260</b>	<b>23.809</b>	<b>33.924</b>
Despesas Financeiras	(9.097)	(5.958)	(17.238)	(17.314)	(17.394)
Receitas Financeiras	50.309	37.378	45.498	41.123	51.318
<b>Lucro antes do IRPJ e CSLL</b>	<b>101.305</b>	<b>67.537</b>	<b>28.005</b>	<b>90.755</b>	<b>96.842</b>
<b>IRPJ e CSLL</b>	<b>(15.937)</b>	<b>(15.670)</b>	<b>(15.060)</b>	<b>(15.501)</b>	<b>(20.970)</b>
Corrente	(12.641)	(16.033)	(18.765)	(12.346)	(18.161)
Diferido	(3.296)	363	3.705	(3.155)	(2.809)
<b>Lucro Líquido antes das operações descontinuadas</b>	<b>85.368</b>	<b>51.867</b>	<b>12.945</b>	<b>75.254</b>	<b>75.872</b>
<b>Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas</b>	<b>(484)</b>	<b>1.324</b>	<b>(1.485)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Lucro Líquido antes da participação dos minoritários</b>	<b>84.884</b>	<b>53.191</b>	<b>11.461</b>	<b>75.254</b>	<b>75.872</b>
Participação de minoritários	(26.783)	(22.120)	(11.311)	(20.527)	(19.812)
<b>Lucro Líquido (prejuízo) do Exercício</b>	<b>58.100</b>	<b>31.071</b>	<b>150</b>	<b>54.727</b>	<b>56.060</b>
<i>Margem Líquida</i>	<i>8,6%</i>	<i>4,5%</i>	<i>0,0%</i>	<i>8,8%</i>	<i>7,4%</i>
<i>Margem Líquida (sem minoritários)</i>	<i>12,6%</i>	<i>7,7%</i>	<i>2,3%</i>	<i>12,0%</i>	<i>10,0%</i>

# Divulgação de Resultados

/ 2º Trimestre 2023  
Comentário de Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

## Consolidado

### ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (em milhares de reais).

ATIVO	2T22 30/06/2022	3T22 30/09/2022	4T22 31/12/2022	1T23 31/03/2023	2T23 30/06/2023
Disponibilidades	864.010	735.912	970.051	922.011	953.088
Caixa vinculado	1.088	292	-	-	-
Contas a receber	1.054.685	806.814	936.301	1.215.161	1.233.832
Imóveis a comercializar	2.090.081	2.958.822	3.051.274	2.929.523	3.164.451
Demais contas a receber	148.853	162.794	142.426	108.171	123.249
<b>Ativo Circulante</b>	<b>4.158.717</b>	<b>4.664.634</b>	<b>5.100.052</b>	<b>5.174.866</b>	<b>5.474.620</b>
Ativos destinados a venda	181.373	181.436	-	-	-
<b>Ativo Não Circulante Destinado a Venda</b>	<b>181.373</b>	<b>181.436</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Títulos e valores mobiliários	-	5.064	5.999	-	9.394
Contas a Receber	751.676	971.469	677.866	526.737	603.591
Imóveis a comercializar	842.819	424.667	716.092	784.671	473.216
Adiantamentos para futuro aumento de capital	9.741	7.588	6.804	5.976	6.343
Transações com partes relacionadas	110.227	114.975	106.918	108.270	186.980
Demais Contas a Receber	27.924	29.721	29.826	74.621	55.555
Investimentos	31.352	35.769	37.283	36.458	46.319
Imobilizado	23.216	19.223	17.009	19.671	17.848
Intangível	180	354	275	208	137
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>1.797.135</b>	<b>1.608.830</b>	<b>1.598.072</b>	<b>1.556.612</b>	<b>1.399.383</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>6.137.225</b>	<b>6.454.900</b>	<b>6.698.124</b>	<b>6.731.478</b>	<b>6.874.003</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>30/06/2023</b>
Fornecedores	93.813	95.680	111.750	115.360	144.666
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	769.898	572.091	829.768	876.609	852.998
Contas a pagar por aquisição sociedade controladas	49.239	12.785	125	-	-
Empréstimos e financiamentos	123.833	134.122	132.711	80.888	63.740
Impostos e Contribuições a Recolher	-	-	-	-	-
Adiantamentos de Clientes	514.175	769.159	666.905	577.241	494.986
Dividendos propostos	-	-	37.005	-	18.163
Provisões	107.213	113.581	105.407	110.285	122.105
Demais Contas a Pagar	226.708	185.150	172.707	133.764	176.559
<b>Passivo Circulante</b>	<b>1.884.879</b>	<b>1.882.568</b>	<b>2.056.378</b>	<b>1.894.147</b>	<b>1.873.217</b>
Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis	498.925	863.254	608.863	589.294	566.952
Contas a pagar por aquisição sociedade controladas	50.000	50.000	-	-	-
Provisões	117.060	115.899	111.973	99.154	121.144
Empréstimos e financiamentos	326.715	339.321	645.789	732.043	881.584
Imposto de renda e contribuição social diferidos	25.604	25.240	21.113	24.406	26.986
Adiantamentos de clientes LP	542.101	412.391	481.975	525.711	473.961
Demais Contas a Pagar	10.019	9.532	44.609	74.106	74.974
<b>Passivo Exigível a Longo Prazo</b>	<b>1.570.424</b>	<b>1.815.637</b>	<b>1.914.322</b>	<b>2.044.714</b>	<b>2.145.601</b>
Capital Social atribuído aos acionistas da controladora	1.657.409	1.657.409	1.657.409	1.657.410	1.657.409
Ações em Tesouraria	(37.001)	(37.001)	(37.001)	(37.001)	(22.771)
Plano de opção de ações	25.139	30.969	38.481	32.088	36.021
Reserva de lucros	253.561	284.784	253.935	308.662	351.097
	<b>1.899.108</b>	<b>1.936.161</b>	<b>1.912.824</b>	<b>1.961.159</b>	<b>2.021.756</b>
Participação dos não controladores	782.814	820.534	814.600	831.458	833.429
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>2.681.922</b>	<b>2.756.695</b>	<b>2.727.424</b>	<b>2.792.617</b>	<b>2.855.185</b>
<b>Passivo e Patrimônio Total</b>	<b>6.137.225</b>	<b>6.454.900</b>	<b>6.698.124</b>	<b>6.731.478</b>	<b>6.874.003</b>

# Divulgação de Resultados

/ 2º Trimestre 2023  
Comentário de Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

## Consolidado

### ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
<i>(Em milhares de reais - R\$)</i>				
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
<b>Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social</b>	110.789	73.163	187.598	157.506
<i>Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:</i>	-	-	-	-
Equivalência patrimonial	(121.515)	(120.288)	(1.803)	1.553
Depreciações e amortizações	2.081	2.015	4.790	4.531
Provisões	(13.328)	(11.688)	23.409	(6.815)
Juros provisionados	27.395	7.245	53.095	16.499
Juros apropriados em aplicações financeiras	(20.139)	(14.022)	(61.318)	(45.892)
<i>Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:</i>				
Contas a receber	(4.069)	1.840	(223.256)	(224.672)
Imóveis a comercializar	222	(9)	129.699	(36.641)
Demais contas a receber	(35.105)	(778)	(6.552)	(5.463)
Fornecedores	(1.838)	771	32.916	33.480
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(18.681)	30.006
Contas a pagar por aquisição sociedade controladas	-	-	-	(52.485)
Adiantamentos de clientes	197	(1.004)	(179.933)	(81.370)
Demais passivos	(13.607)	(7.051)	(8.721)	54.421
<i>Variações no patrimônio que não afetam o caixa:</i>				
Concessões de Ações - ILP	-	9.275	-	9.275
<b>Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações</b>	<b>(68.917)</b>	<b>(60.531)</b>	<b>(68.756)</b>	<b>(146.067)</b>
Juros pagos	(26.474)	(5.488)	(49.777)	(11.787)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(30.598)	(21.742)
<b>Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>(95.391)</b>	<b>(66.019)</b>	<b>(149.132)</b>	<b>(179.597)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL DAS ATIVIDADES NÃO OPERACIONAIS</b>				
Resultado de investimentos descontinuados	-	-	-	(1.660)
<b>Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.660)</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>				
Títulos e valores mobiliários	29.800	21.499	52.572	95.966
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(3.128)	(4.044)	(5.491)	(6.344)
Aumento dos investimentos	(1.577)	63.135	(7.233)	(3.174)
Lucros recebidos	136.571	185.687	-	-
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	484	(27.202)	461	(2.957)
<b>Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento</b>	<b>162.150</b>	<b>239.075</b>	<b>40.309</b>	<b>83.491</b>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	-	-	298.088	279.315
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(3.753)	(53.737)	(134.582)	(147.011)
Caixa restrito	-	1.363	-	1.356
	<b>(3.753)</b>	<b>(52.374)</b>	<b>163.507</b>	<b>133.660</b>
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	(61.406)	(133.855)	(55.489)	(15.008)
Dividendos Pagos	-	-	-	-
Aquisições de ações em tesouraria	-	-	-	-
Concessões de Ações - ILP	-	-	-	-
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	(21.509)	(45.936)
<b>Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento</b>	<b>(65.159)</b>	<b>(186.229)</b>	<b>86.509</b>	<b>72.716</b>
<b>(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>1.599</b>	<b>(13.173)</b>	<b>(22.314)</b>	<b>(25.050)</b>
<b>SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>				
No início do exercício	1.693	13.587	29.698	39.873
No final do exercício	3.292	414	7.384	14.823
<b>(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<b>1.599</b>	<b>(13.173)</b>	<b>(22.314)</b>	<b>(25.050)</b>

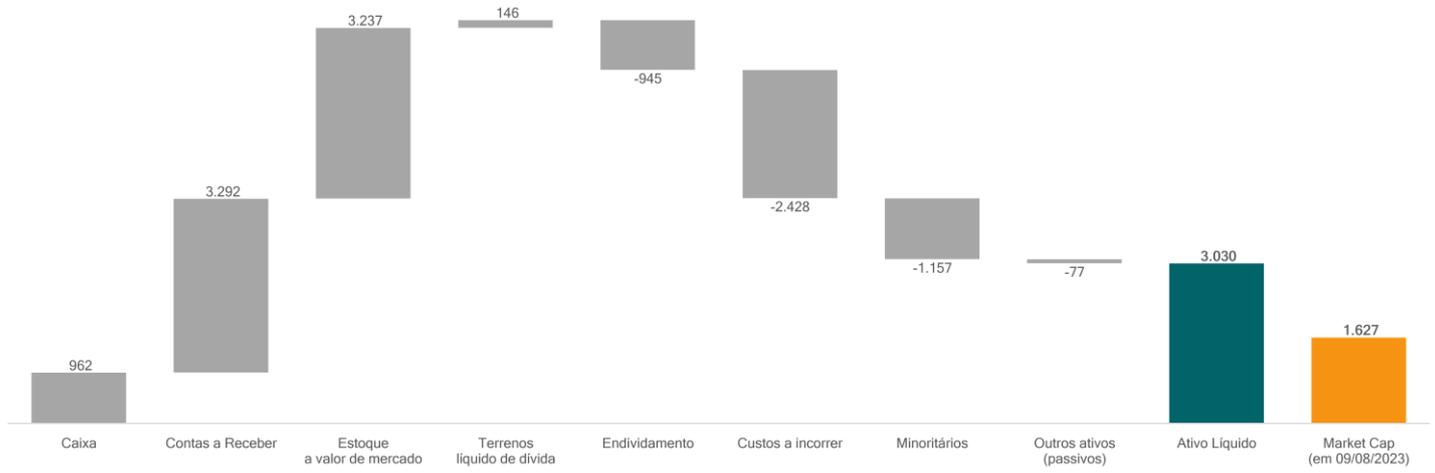
# Divulgação de Resultados

/ 2º Trimestre 2023  
Comentário de Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

## Consolidado

### ANEXO 4 – NAV



# Divulgação de Resultados

/ 2º Trimestre 2023  
Comentário de Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

## Anexos – Even ex-Melnick

### ANEXO 5 – Demonstração de Resultado

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

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO	2T22	3T22	4T22	1T23	2T23
<b>Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços</b>	<b>367.510</b>	<b>383.057</b>	<b>284.677</b>	<b>325.622</b>	<b>517.061</b>
<b>Custo incorrido das vendas realizadas</b>	<b>(276.942)</b>	<b>(298.269)</b>	<b>(227.584)</b>	<b>(238.868)</b>	<b>(406.831)</b>
<b>Lucro Bruto</b>	<b>90.568</b>	<b>84.788</b>	<b>57.093</b>	<b>86.765</b>	<b>110.230</b>
<i>Margem Bruta</i>	24,6%	22,1%	20,1%	26,6%	21,3%
<i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i>	30,2%	24,2%	22,5%	29,0%	23,3%
<b>Receitas (Despesas) Operacionais</b>	<b>(51.168)</b>	<b>(69.729)</b>	<b>(61.388)</b>	<b>(36.681)</b>	<b>(59.107)</b>
Comerciais	(19.834)	(16.087)	(18.781)	(13.615)	(20.568)
Gerais e Administrativas	(21.435)	(23.686)	(19.525)	(24.375)	(22.387)
Remuneração da Administração	(6.710)	(7.226)	(9.368)	8.735	(10.554)
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(3.189)	(22.730)	(13.714)	(7.426)	(5.598)
<b>Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro</b>	<b>39.400</b>	<b>15.059</b>	<b>(4.295)</b>	<b>50.084</b>	<b>51.124</b>
<b>Resultado das Participações Societárias</b>	<b>(98)</b>	<b>(778)</b>	<b>(339)</b>	<b>(128)</b>	<b>(36)</b>
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>16.878</b>	<b>15.737</b>	<b>10.217</b>	<b>7.313</b>	<b>10.020</b>
Despesas Financeiras	(8.697)	(5.023)	(16.363)	(16.634)	(15.928)
Receitas Financeiras	25.575	20.760	26.579	23.947	25.948
<b>Lucro antes do IRPJ e CSLL</b>	<b>56.180</b>	<b>30.018</b>	<b>5.583</b>	<b>57.269</b>	<b>61.107</b>
<b>IRPJ e CSLL</b>	<b>(9.676)</b>	<b>(9.225)</b>	<b>(7.859)</b>	<b>(9.061)</b>	<b>(13.230)</b>
Corrente	(7.200)	(10.363)	(10.356)	(7.562)	(10.820)
Diferido	(2.475)	1.139	2.497	(1.500)	(2.410)
<b>Lucro Líquido antes das operações descontinuadas</b>	<b>46.505</b>	<b>20.794</b>	<b>(2.276)</b>	<b>48.207</b>	<b>47.877</b>
<b>Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas</b>	<b>(484)</b>	<b>1.324</b>	<b>(1.485)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Lucro Líquido antes da participação dos minoritários</b>	<b>46.021</b>	<b>22.118</b>	<b>(3.761)</b>	<b>48.207</b>	<b>47.877</b>
Participação de minoritários	(1.419)	(1.425)	(457)	(2.605)	(1.706)
<b>Lucro Líquido (prejuízo) do Exercício</b>	<b>44.601</b>	<b>20.693</b>	<b>(4.218)</b>	<b>45.603</b>	<b>46.172</b>
<i>Margem Líquida</i>	12,1%	5,4%	-1,5%	14,0%	8,9%
<i>Margem Líquida (sem minoritários)</i>	12,5%	5,8%	-1,3%	14,8%	9,3%

# Divulgação de Resultados

/ 2º Trimestre 2023  
Comentário de Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

Even ex-Melnick

## ANEXO 6 – Balanço Patrimonial

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

ATIVO	2T22 30/06/2022	3T22 30/09/2022	4T22 31/12/2022	1T23 31/03/2023	2T23 30/06/2023
Disponibilidades	476.385	398.286	617.627	553.867	542.634
Caixa vinculado	1.088	292	-	-	-
Contas a receber	637.043	555.581	516.594	631.730	649.859
Imóveis a comercializar	1.274.900	1.992.995	2.012.979	1.997.643	2.217.264
Demais contas a receber	119.410	129.249	113.612	81.320	91.172
<b>Ativo Circulante</b>	<b>2.508.826</b>	<b>3.076.403</b>	<b>3.260.812</b>	<b>3.264.560</b>	<b>3.500.930</b>
Ativos destinados a venda	181.373	181.436	-	-	-
<b>Ativo Não Circulante Destinado a Venda</b>	<b>181.373</b>	<b>181.436</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Títulos e valores mobiliários	-	5.064	5.729	-	1
Contas a Receber	421.506	456.361	346.254	244.492	320.830
Imóveis a comercializar	799.944	374.088	621.130	692.411	373.185
Adiantamentos para futuro aumento de capital	5.047	4.393	6.141	5.654	5.689
Transações com partes relacionadas	101.111	103.258	106.682	108.092	186.183
Demais Contas a Receber	24.087	25.879	25.958	69.978	48.851
Investimentos	24.738	23.588	24.861	22.128	29.922
Imobilizado	9.708	6.241	4.405	7.017	5.804
Intangível	56	65	26	(14)	(54)
<b>Ativo Não Circulante</b>	<b>1.386.197</b>	<b>998.937</b>	<b>1.141.186</b>	<b>1.149.757</b>	<b>970.411</b>
<b>Total do Ativo</b>	<b>4.076.396</b>	<b>4.256.776</b>	<b>4.401.998</b>	<b>4.414.317</b>	<b>4.471.340</b>
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>30/06/2022</b>	<b>30/09/2022</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/03/2023</b>	<b>30/06/2023</b>
Fornecedores	39.114	56.027	83.837	84.414	95.558
Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	700.665	532.847	762.857	800.239	791.141
Contas a pagar por aquisição sociedade controladas	49.239	12.785	125	-	-
Empréstimos e financiamentos	120.976	112.386	86.353	47.726	16.155
Impostos e Contribuições a Recolher	-	-	-	(21.224)	-
Adiantamentos de Clientes	150.625	304.570	323.791	323.503	206.518
Dividendos propostos	-	-	31.000	-	(15.138)
Provisões	29.770	33.494	37.820	48.339	45.315
Partes relacionadas	10.566	14.807	14.703	15.467	16.377
Demais Contas a Pagar	128.423	127.398	127.652	100.227	82.733
<b>Passivo Circulante</b>	<b>1.229.378</b>	<b>1.194.314</b>	<b>1.468.138</b>	<b>1.398.691</b>	<b>1.238.659</b>
Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis	472.732	809.134	536.133	514.876	490.589
Contas a pagar por aquisição sociedade controladas	50.000	50.000	-	-	-
Provisões	90.855	86.575	80.430	71.581	80.143
Empréstimos e financiamentos	241.064	224.239	527.148	579.410	690.550
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13.384	12.244	9.339	10.963	13.144
Adiantamentos de clientes LP	542.101	412.391	312.596	292.842	320.711
Demais Contas a Pagar	10.019	9.532	36.002	74.106	74.974
<b>Passivo Exigível a Longo Prazo</b>	<b>1.420.155</b>	<b>1.604.115</b>	<b>1.501.648</b>	<b>1.543.778</b>	<b>1.670.110</b>
Capital Social atribuído aos acionistas da controladora	1.193.863	1.202.703	1.153.833	1.164.816	1.200.937
Ações em Tesouraria	(5.309)	(5.309)	(5.309)	(14.623)	(3.318)
Plano de opção de ações	25.139	30.969	29.535	20.959	26.384
Reserva de lucros	148.546	163.576	134.118	178.042	254.999
	<b>1.362.239</b>	<b>1.391.939</b>	<b>1.312.176</b>	<b>1.349.194</b>	<b>1.479.003</b>
Participação dos não controladores	64.624	66.408	120.035	122.655	83.567
<b>Patrimônio Líquido</b>	<b>1.426.863</b>	<b>1.458.347</b>	<b>1.432.211</b>	<b>1.471.849</b>	<b>1.562.570</b>
<b>Passivo e Patrimônio Total</b>	<b>4.076.396</b>	<b>4.256.776</b>	<b>4.401.998</b>	<b>4.414.317</b>	<b>4.471.340</b>

# Divulgação de Resultados

/ 2º Trimestre 2023  
Comentário de Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

## Even ex-Melnick

### ANEXO 7 – Land Bank

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

Terreno	Localização	Data da Compra	Áreas (m²)		Unidades	VGV Esperado (R\$ mil)	
			Terreno	Útil		100%	% Even
Terreno I	Rio de Janeiro	mai-10	8.410	15.711	186	72.360	72.360
Terreno II	Rio de Janeiro	jun-11	8.410	15.711	186	72.360	72.360
Terreno III	Rio de Janeiro	jul-12	7.062	18.027	202	108.162	108.162
Terreno IV	São Paulo	jun-13	4.861	10.461	56	146.556	146.556
Terreno V	São Paulo	jan-13	26.531	32.628	276	281.937	281.937
Terreno VI	Rio de Janeiro	mar-14	14.375	18.413	420	72.715	36.358
Terreno VII	São Paulo	set-16	10.000	27.008	446	172.608	172.608
Terreno VIII	São Paulo	jan-19	846	5.176	170	57.559	57.559
Terreno IX	São Paulo	jul-20	14.121	79.853	506	737.759	737.759
Terreno X	São Paulo	ago-20	3.886	1.665	102	18.817	9.409
Terreno XI	São Paulo	jan-21	17.677	53.397	185	1.388.903	694.451
Terreno XII	São Paulo	mai-21	5.768	8.277	250	86.966	86.966
Terreno XIII	São Paulo	dez-21	2.340	11.317	68	175.804	106.067
Terreno XIV	São Paulo	dez-21	397	1.920	74	15.675	15.675
Terreno XV	São Paulo	mar-22	5.410	15.314	53	384.423	172.990
Terreno XVI	São Paulo	jun-22	3.516	11.204	52	324.098	194.459
Terreno XVII	São Paulo	jul-22	5.023	25.515	141	388.235	388.235
Terreno XVIII	São Paulo	jul-22	878	4.459	197	57.246	57.246
Terreno XIX	São Paulo	ago-22	4.871	23.086	71	654.259	654.259
Terreno XX	São Paulo	ago-22	1.095	5.189	259	93.264	93.264
Terreno XXI	São Paulo	mar-23	1.598	8.428	122	260.887	65.222
Terreno XXII	São Paulo	mai-23	920	5.679	23	183.215	45.804
Terreno XXIII	São Paulo	jun-23	4.464	28.040	223	598.767	598.767
<b>23 terrenos ou fases</b>			<b>152.458</b>	<b>426.478</b>	<b>4.268</b>	<b>6.352.575</b>	<b>4.868.472</b>

# Divulgação de Resultados

## / 2º Trimestre 2023 Comentário de Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

Even ex-Melnick

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

O quadro abaixo apresenta a posição da comercialização e a evolução financeira do custo de nossos empreendimentos em 30/06/2023:

Empreendimento	Estado	Lanç.	Ano	% Vendido	POC
Casa Alto de Pinheiros	São Paulo	2T23	2023	48,39%	58,96%
Madre	São Paulo	2T23	2023	54,39%	28,22%
Joaquim	São Paulo	2T23	2023	23,77%	34,05%
Mairin Ibirapuera/Epic By Atlantica	São Paulo	2T22/3T22/4T22	2022	62,83%	47,24%
Modo Butantã	São Paulo	1T22	2022	44,29%	31,40%
Portugal 587	São Paulo	4T21/1T22	2021/2022	59,82%	52,40%
Yby Ibirapuera	São Paulo	3T21	2021	32,45%	65,18%
Arbo Alto de Pinheiros	São Paulo	3T21	2021	57,48%	70,16%
Modo Pompeia	São Paulo	2T21	2021	87,68%	51,71%
Modo Ipiranga	São Paulo	1T21	2021	54,23%	86,83%
Arcos Itaim	São Paulo	1T21	2021	77,78%	93,30%
Platô Perdizes	São Paulo	4T20/2T22	2020/2022	68,06%	78,71%
Balkon Campo Belo	São Paulo	4T20	2020	76,15%	73,16%
Clári Pinheiros	São Paulo	3T20	2020	67,49%	87,26%
Open Marajoara	São Paulo	3T20	2020	75,76%	99,75%
Modo Saúde	São Paulo	3T20	2020	52,98%	98,24%
VM 303	São Paulo	4T19	2019	91,64%	99,93%
Arbo Casas Verticais	São Paulo	4T19	2019	100,00%	99,38%
Stella Campo Belo	São Paulo	4T19	2019	98,59%	99,08%
Lume Alto Da Boa Vista	São Paulo	3T19	2019	91,74%	99,80%
Misce Vila Madalena	São Paulo	2T19	2019	98,64%	99,51%
Fasano Itaim	São Paulo	1T19/1T21	2019/2021	99,85%	97,96%
Monumento SP	São Paulo	1T17	2017	71,79%	60,96%
Hotel Ibis	São Paulo	4T14	2014	76,57%	60,96%
'RG Personal Residences	Rio de Janeiro	4T13	2013	65,50%	76,19%
Luar do Pontal	Rio de Janeiro	2T13	2013	56,46%	67,82%
Haddock Offices	São Paulo	4T12	2012	94,85%	100,00%
Airport Offices	São Paulo	1T11	2011	94,40%	100,00%

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

# Divulgação de Resultados

/ 2º Trimestre 2023  
Comentário de Desempenho

**even**  
relações com  
investidores

## **SOBRE A EMPRESA**

---

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

## **AVISO LEGAL**

---

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

## **RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES**

---

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

## Notas Explicativas

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

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

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

## RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

### **Introdução**

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

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

### **Alcance da revisão**

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

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

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

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

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

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

**Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas**

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

**Ênfase**

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

**Outros assuntos***Demonstrações do valor adicionado*

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados 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, 10 de agosto de 2023



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



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

**Notas Explicativas**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.**BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DEZEMBRO DE 2022**  
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
<b>CIRCULANTES</b>					
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.292	1.693	7.384	29.698
Títulos e valores mobiliários	5	352.339	356.271	945.704	940.353
Caixa restrito		-	-	-	-
Contas a receber	6.a	21.252	17.183	1.233.832	936.301
Imóveis a comercializar	7	16.667	16.889	3.164.451	3.051.274
Partes relacionadas	24.a	-	-	-	-
Demais contas a receber		57.465	45.269	123.249	142.426
		<u>451.015</u>	<u>437.305</u>	<u>5.474.620</u>	<u>5.100.052</u>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>					
Títulos e valores mobiliários	5	-	5.729	9.394	5.999
Contas a receber	6.a	-	-	603.591	677.866
Imóveis a comercializar	7	-	-	473.216	716.092
Adiantamentos para futuros investimentos	8.b	120.560	121.044	6.343	6.804
Partes relacionadas	22.a	602.482	541.864	186.980	106.918
Demais contas a receber	-	33.208	10.299	55.555	29.826
Total		<u>756.250</u>	<u>678.936</u>	<u>1.335.079</u>	<u>1.543.505</u>
Investimentos	8	1.343.926	1.357.405	46.319	37.283
Imobilizado	-	4.425	3.378	17.848	17.009
Intangível	-	-	-	137	275
		<u>2.104.601</u>	<u>2.039.719</u>	<u>1.399.383</u>	<u>1.598.072</u>
<b>TOTAL DOS ATIVOS</b>		<u><u>2.555.616</u></u>	<u><u>2.477.024</u></u>	<u><u>6.874.003</u></u>	<u><u>6.698.124</u></u>

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

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

## BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DEZEMBRO DE 2022

(Em milhares de reais - R\$)

<u>PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
<b>CIRCULANTES</b>					
Fornecedores	-	5.066	6.904	144.666	111.750
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	852.998	829.768
Empréstimos e financiamentos	10	8.130	7.772	63.740	132.711
Adiantamentos de clientes	11	2.016	1.819	494.986	666.905
Provisão para perdas em sociedades controladas	8	87.626	65.029	-	-
Dividendos Propostos	-	-	31.000	18.163	37.005
Provisões	12	12.038	14.606	122.105	105.407
Partes relacionadas	22.a	12.947	13.735	43.537	18.964
Demais contas a pagar		18.101	23.909	133.022	153.868
		<u>145.924</u>	<u>164.774</u>	<u>1.873.217</u>	<u>2.056.378</u>
<b>NÃO CIRCULANTES</b>					
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	566.952	608.863
Provisões	12	15.591	23.891	121.144	111.973
Empréstimos e financiamentos	10.a	372.345	375.535	881.584	645.789
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13	-	-	26.986	21.113
Adiantamentos de clientes	11	-	-	473.961	481.975
Demais contas a pagar	-	-	-	74.974	44.609
		<u>387.936</u>	<u>399.426</u>	<u>2.145.601</u>	<u>1.914.322</u>
<b>Total do passivo</b>		<u>533.860</u>	<u>564.200</u>	<u>4.018.818</u>	<u>3.970.700</u>
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>					
Capital social atribuído aos acionistas da controladora	14	1.657.409	1.657.409	1.657.409	1.657.409
Ações restritas e em tesouraria	14.a	(22.771)	(37.001)	(22.771)	(37.001)
Plano de opção de ações	14.b	36.021	38.481	36.021	38.481
Reservas de lucros	14.c	240.308	253.935	240.308	253.935
Lucros Acumulados	14.d	110.789	-	110.789	-
		<u>2.021.756</u>	<u>1.912.824</u>	<u>2.021.756</u>	<u>1.912.824</u>
Participação dos não controladores		-	-	833.429	814.600
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<u>2.021.756</u>	<u>1.912.824</u>	<u>2.855.185</u>	<u>2.727.424</u>
<b>TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>		<u>2.555.616</u>	<u>2.477.024</u>	<u>6.874.003</u>	<u>6.698.124</u>

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

## Notas Explicativas

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO  
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E JUNHO DE 2022  
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

Nota	Controladora				Consolidado				
	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2022	01/01/2022	
	a	a	a	a	a	a	a	a	
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022	
<b>OPERAÇÕES</b>									
Receita	16	6.949	25.727	8.645	15.022	758.732	1.383.322	672.437	1.132.556
Custo incorrido das vendas realizadas	17.a	(9.075)	(21.191)	(8.468)	(15.494)	(597.594)	(1.084.362)	(518.024)	(862.814)
<b>LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO</b>		<b>(2.126)</b>	<b>4.536</b>	<b>177</b>	<b>(472)</b>	<b>161.138</b>	<b>298.960</b>	<b>154.413</b>	<b>269.742</b>
<b>DESPESAS OPERACIONAIS</b>									
Comerciais	17.b	(868)	(1.613)	(909)	(1.701)	(42.752)	(71.755)	(39.717)	(72.030)
Gerais e administrativas	17.b	(19.561)	(42.764)	(19.327)	(37.979)	(33.417)	(69.981)	(34.915)	(62.933)
Remuneração da Administração	17.b	(10.554)	(1.819)	(6.710)	(13.045)	(14.015)	(9.189)	(9.490)	(18.528)
Provisões	12.e	233	580	464	(3.866)	(14.782)	(13.531)	(4.157)	(17.577)
Outras despesas operacionais, líquidas		14.172	17.291	(3.860)	(4.607)	5.662	(6.442)	(5.920)	(7.420)
		(16.578)	(28.325)	(30.342)	(61.198)	(99.304)	(170.898)	(94.199)	(178.488)
<b>LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL</b>		<b>(18.704)</b>	<b>(23.789)</b>	<b>(30.165)</b>	<b>(61.670)</b>	<b>61.834</b>	<b>128.062</b>	<b>60.214</b>	<b>91.254</b>
<b>RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS</b>									
Equivalência patrimonial	8.a	66.370	121.515	78.832	120.288	1.084	1.803	(121)	(1.553)
		66.370	121.515	78.832	120.288	1.084	1.803	(121)	(1.553)
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>									
Despesas financeiras	19	(13.776)	(27.738)	(3.405)	(9.206)	(17.394)	(34.708)	(9.097)	(19.589)
Receitas financeiras	19	22.170	40.801	12.839	23.751	51.318	92.441	50.309	87.394
		8.394	13.063	9.434	14.545	33.924	57.733	41.212	67.805
<b>Lucro antes do imposto de renda e contribuição social</b>		<b>56.060</b>	<b>110.789</b>	<b>58.101</b>	<b>73.163</b>	<b>96.842</b>	<b>187.598</b>	<b>101.305</b>	<b>157.506</b>
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>									
Imposto de renda e contribuição social - correntes	20	-	-	-	-	(18.161)	(30.507)	(12.641)	(21.742)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	20	-	-	-	-	(2.809)	(5.964)	(3.296)	(3.723)
<b>LUCRO LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS</b>		<b>56.060</b>	<b>110.789</b>	<b>58.101</b>	<b>73.163</b>	<b>75.872</b>	<b>151.127</b>	<b>85.368</b>	<b>132.041</b>
<b>OPERAÇÕES DESCONTINUADAS</b>									
Resultado descontinuado		-	-	-	-	-	-	(484)	(1.660)
Prejuízo líquido do PERÍODO das operações descontinuadas		-	-	-	-	-	-	(484)	(1.660)
<b>LUCRO LÍQUIDO DO PERÍODO</b>		<b>56.060</b>	<b>110.789</b>	<b>58.101</b>	<b>73.163</b>	<b>75.872</b>	<b>151.127</b>	<b>84.884</b>	<b>130.381</b>
<b>LUCRO DO PERÍODO ATRIBUÍVEL A</b>									
Acionistas						56.060	110.789	58.101	73.163
Participação dos não controladores						19.812	40.338	26.783	57.218
						75.872	151.127	84.884	130.381
<b>LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE OS PERÍODOS - R\$</b>									
Lucro básico por ação	15.a	0,271	0,536	0,283	0,358				
Lucro diluído por ação	15.b	0,261	0,515	0,275	0,347				

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

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

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE  
 PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E JUNHO DE 2022  
 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/22 a 30/06/22
LUCRO LÍQUIDO DOS PERÍODOSDO PERÍODO	56.060	110.789	58.101	73.163	75.872	151.127	84.884	130.381
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOSDO PERÍODO	56.060	110.789	58.101	73.163	75.872	151.127	84.884	130.381
RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOSDO PERÍODO ATRIBUÍVEL A								
Acionistas					56.060	110.789	58.101	73.163
Participação dos não controladores					19.812	40.338	26.783	57.218
					<u>75.872</u>	<u>151.127</u>	<u>84.884</u>	<u>130.381</u>

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

## Notas Explicativas

## EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E DEZEMBRO DE 2022  
(Em milhares de reais - R\$)

Nota	Atribuível aos acionistas da controladora									
	Ações restritas e em tesouraria				Reservas de lucros					
	Capital social	Ações restritas concedidas	Ações em tesouraria	Plano de opção de ações	Legal	Retenção de lucros	Lucros Acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021	1.657.409	(555)	(55.334)	38.798	18.255	162.233	-	1.820.806	771.532	2.592.338
Ações em tesouraria:										
Concessão de ações - desbloqueio ILP	14.b	-	-	18.888	(21.744)	-	-	(2.856)	-	(2.856)
Apropriação do Stock Option	14.b	-	-	-	21.427	-	-	21.427	-	21.427
Oferta Pública de ações de sociedade controlada:										
Ajuste de Avaliação Patrimonial		-	-	-	-	-	63	63	-	63
Operações com não controladores:										
Redução de capital		-	-	-	-	-	-	-	(47.580)	(47.580)
Destinação de Lucros:										
Lucro líquido do período	14.d	-	-	-	-	-	104.384	104.384	90.648	195.032
Absorção da reserva legal	14.c	-	-	-	5.219	-	(5.219)	-	-	-
Dividendos intercalados	14.d	-	-	-	-	-	(31.000)	(31.000)	-	(31.000)
Reversão da reserva de lucros		-	-	-	-	68.228	(68.228)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	1.657.409	(555)	(36.446)	38.481	23.474	230.461	-	1.912.824	814.600	2.727.424
Ações em tesouraria:										
Concessão de ações - desbloqueio ILP	14.b	-	-	603	(603)	-	-	-	-	-
Apropriação do Stock Option	14.b	-	-	-	(1.857)	-	-	(1.857)	-	(1.857)
Cancelamento de ações restritas		-	-	13.627	-	(13.627)	-	-	-	-
Operações com não controladores:										
Redução de capital		-	-	-	-	-	-	-	(21.509)	(21.509)
Lucro líquido do período	14.d	-	-	-	-	-	110.789	110.789	40.338	151.127
SALDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023	1.657.409	(555)	(22.216)	36.021	23.474	216.834	110.789	2.021.756	833.429	2.855.185

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

## Notas Explicativas

## EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA  
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E JUNHO DE 2022  
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022	01/01/2023 a 30/06/2023	01/01/2022 a 30/06/2022
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Lucros antes do imposto de renda e da contribuição social	110.789	73.163	187.598	157.506
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(121.515)	(120.288)	(1.803)	1.553
Depreciações e amortizações	2.081	2.015	4.790	4.531
Provisões	(13.328)	(11.688)	23.409	(6.815)
Juros provisionados	27.395	7.245	53.095	16.499
Juros apropriados em aplicações financeiras	(20.139)	(14.022)	(61.318)	(45.892)
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	(4.069)	1.840	(223.256)	(224.672)
Imóveis a comercializar	222	(9)	129.699	(36.641)
Demais contas a receber	(35.105)	(778)	(6.552)	(5.463)
Fornecedores	(1.838)	771	32.916	33.480
Contas a pagar por aquisição de imóveis	-	-	(18.681)	30.006
Contas a pagar por aquisição sociedade controlada	-	-	-	(52.485)
Adiantamentos de clientes	197	(1.004)	(179.933)	(81.370)
Demais passivos	(13.607)	(7.051)	(8.721)	54.421
Variações no patrimônio não afetam caixa				
Concessões de Ações - ILP	-	9.275	-	9.275
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(68.917)	(60.531)	(68.756)	(146.067)
Juros pagos	(26.474)	(5.488)	(49.777)	(11.787)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(30.598)	(21.742)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(95.391)	(66.019)	(149.132)	(179.597)
<b>FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL DAS ATIVIDADES NÃO OPERACIONAIS</b>				
Resultado de investimentos descontinuados	-	-	-	(1.660)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	-	-	-	(1.660)
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>				
Títulos e valores mobiliários	29.800	21.499	52.572	95.966
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(3.128)	(4.044)	(5.491)	(6.344)
Aumento (Redução) dos investimentos	(1.577)	63.135	(7.233)	(3.174)
Lucros recebidos	136.571	185.687	-	-
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	484	(27.202)	461	(2.957)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	162.150	239.075	40.309	83.491
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	-	-	298.098	279.315
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(3.753)	(53.737)	(134.582)	(147.011)
Caixa restrito	-	1.363	-	1.356
	(3.753)	(52.374)	165.022	133.660
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	(61.406)	(133.855)	(55.489)	(15.008)
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	(21.509)	(45.936)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(65.159)	(186.229)	86.509	72.716
	1.599	(13.173)	(22.314)	(25.050)
<b>SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>				
No início do exercício	1.693	13.587	29.698	39.873
No final do exercício	3.292	414	7.384	14.823
<b>(REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	1.599	(13.173)	(22.314)	(25.050)

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

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

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO  
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023 E JUNHO DE 2022  
(Em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2023	01/01/2022	01/01/2023	01/01/2022
	a	a	a	a
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	28.636	16.481	1.415.786	1.169.410
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(21.191)	(15.494)	(1.084.362)	(864.474)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	2.309	(24.545)	(114.541)	(128.900)
	<u>(18.882)</u>	<u>(40.039)</u>	<u>(1.198.903)</u>	<u>(993.374)</u>
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	<u>9.754</u>	<u>(23.558)</u>	<u>216.883</u>	<u>176.036</u>
RETENÇÕES				
Depreciações e amortizações	(2.081)	(2.015)	(4.790)	(4.531)
	<u>(2.081)</u>	<u>(2.015)</u>	<u>(4.790)</u>	<u>(4.531)</u>
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	<u>7.673</u>	<u>(25.572)</u>	<u>212.093</u>	<u>171.505</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	121.515	120.288	1.803	(1.553)
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	40.801	23.751	92.441	87.394
	<u>162.316</u>	<u>144.039</u>	<u>94.244</u>	<u>85.841</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>169.989</u>	<u>118.467</u>	<u>306.337</u>	<u>257.346</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal				
Salários	(24.217)	(29.710)	(43.913)	(38.192)
Benefícios	(2.644)	(2.993)	(4.955)	(3.959)
FGTS	(1.451)	(1.423)	(2.320)	(1.790)
Impostos, taxas e contribuições	(2.909)	(1.459)	(68.935)	(62.319)
Remuneração de Capitais de terceiros				
Juros	(26.486)	(5.280)	(27.028)	(6.539)
Aluguéis	(242)	(512)	(379)	(1.116)
Outras	(1.252)	(3.926)	(7.680)	(13.050)
Remuneração de Capitais de Próprios				
Lucro retidos do exercício	(110.789)	(73.163)	(110.789)	(73.163)
Participação dos não controladores	-	-	(40.338)	(57.218)
	<u>(169.989)</u>	<u>(118.467)</u>	<u>(306.337)</u>	<u>(257.346)</u>

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

## Notas Explicativas

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O TRIMESTRE FINDOS EM 30 DE JUNHO DE 2023  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

---

#### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

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

#### 2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

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

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

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

## Notas Explicativas

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

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

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

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das ITRs, aplicáveis na elaboração de demonstrações financeiras intermediárias, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sido aprovadas sua divulgação e arquivamento na CVM pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 10 de agosto de 2023.

### 2.1. Normas e interpretações novas e revisadas

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

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

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

### 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.

**Notas Explicativas**

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

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

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

**4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA**

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Caixa e contas correntes	3.288	1.689	6.045	24.910
Aplicações financeiras (i)	4	4	1.339	4.788
	<u>3.292</u>	<u>1.693</u>	<u>7.384</u>	<u>29.698</u>

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

**5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

As aplicações financeiras são compostas da seguinte forma:

		Controladora		Consolidado	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Certificado de Depósito Bancário - CDB	(i)	271.362	236.064	437.768	350.711
Fundos de investimento	(ii)	80.977	120.207	492.121	574.012
Títulos do Tesouro Nacional	(iii)	-	-	15.814	15.631
Poupança	(iv)	-	-	9.394	-
Outros Títulos e Valores Mobiliários		-	5.729	-	5.999
		<u>352.339</u>	<u>362.000</u>	<u>955.097</u>	<u>946.352</u>
Circulante		352.339	356.271	945.704	940.353
Não Circulante		-	5.729	9.934	5.999

(i) Referem-se a CDB emitidos por bancos de primeira linha. Em 30 de junho de 2023, referidos CDB eram remunerados à taxa média de 100,74% da variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI (2022: 100,80% do CDI). As aplicações estão distribuídas da seguinte forma: (i) Aplicações disponíveis para resgate 35 dias após a solicitação (R\$ 10.021); (ii) Aplicações com carência de até 90 dias (R\$ 5.042); (iii) Aplicações disponíveis para resgate imediato, sem prejuízo aos rendimentos auferidos (R\$ 422.705).

(ii) Referem-se a recursos investidos em Fundo com liquidez diária e carteira composta principalmente por títulos privados de baixo risco de crédito, cuja remuneração média do período findo em 30 de junho de 2023 foi de 99,74% da variação do CDI (2022: 108,76% do CDI) e em Fundo com liquidez diária e carteira composta principalmente por letras financeiras de baixo risco de crédito, cuja remuneração média do período findo em 30 de junho de 2023 foi de 100,64% da variação do CDI (2022: 101,02% do CDI).

**Notas Explicativas** Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

- (iii) Aplicação em Títulos do Tesouro Nacional, indexados à SELIC.
- (iv) Aplicação em Poupança, pré-requisito da Caixa Econômica Federal para o contrato de apoio à produção, na modalidade de crédito associativo, que será liberado na medida em que os adquirentes do empreendimento assinarem seus contratos de financiamento. Os recursos ainda não liberados ficam investidos em poupança, investimento de baixo risco, rentabilidade de 8,3% ao ano, podendo variar de acordo com o mercado, cerca de 0,74% ao mês, estando os mesmos apresentados no ativo realizável a longo prazo.

**6. CONTAS A RECEBER E CESSÃO DE RECEBÍVEIS****a) Contas a receber**

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Em repasse bancário	-	-	150.008	62.012
Financiamento próprio	-	-	226.408	163.557
Provisão para distratos	-	-	(24.012)	(27.862)
Empreendimentos concluídos	-	-	352.403	197.707
Receita apropriada	-	-	5.821.094	5.699.863
Parcelas recebidas	-	-	(4.692.478)	(4.738.695)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (Nota 12)	-	-	392.204	479.597
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	1.520.821	1.440.765
Provisão para distratos	-	-	(16.971)	(22.560)
Ajuste a valor presente	-	-	(46.288)	(36.671)
Empreendimentos em construção:	-	-	1.457.561	1.381.535
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9	-	-	(80.131)	(73.441)
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	1.729.833	1.505.801
Venda de Terreno	-	-	24.622	33.576
Outras contas a receber	21.252	17.183	82.969	74.791
Contas a receber apropriadas	21.252	17.183	1.837.424	1.614.169
Circulante	21.252	17.183	1.233.832	936.301
Não circulante	-	-	603.591	677.866

As contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, estão deduzidos o ajuste a valor presente, à taxa de 5,54% a.a. (5,95%a. a em 31 de dezembro 2022).

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

**Notas Explicativas**

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Vencidas	-	1.511	184.271	197.165
A vencer:				
2023	21.252	16.093	551.267	899.822
2024	-	-	1.245.929	1.024.585
2025	-	-	901.685	657.184
2026	-	-	226.803	49.319
2026 em diante	-	-	277.930	145.993
	<u>21.252</u>	<u>17.604</u>	<u>3.387.885</u>	<u>2.974.068</u>

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

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

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Vencidas:		
Até três meses	22.505	9.448
De três a seis meses	37.718	2.959
Acima de seis meses	44.677	56.832
Imóveis concluídos	<u>104.899</u>	<u>69.239</u>
Vencidas:		
Até três meses	48.922	105.505
De três a seis meses	20.018	11.114
Acima de seis meses	10.431	11.307
Imóveis em construção	<u>79.371</u>	<u>127.926</u>
	<u>184.271</u>	<u>197.165</u>

## b) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

**Notas Explicativas** Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas**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	
	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Adiantamento para aquisição de terrenos	1.848	1.848	4.267	4.863
Adiantamento Fornecedores	140	140	24.612	18.226
Terrenos	14.679	9.774	1.901.288	2.029.810
Imóveis em construção	-	-	1.311.222	1.341.135
Imóveis concluídos	-	-	402.862	368.324
Imóveis para Revenda	-	5.127	45.326	56.917
Provisão para ajuste de valor de mercado	-	-	(51.909)	
	<u>16.667</u>	<u>16.889</u>	<u>3.637.668</u>	<u>3.767.366</u>
Ativo circulante	16.667	16.889	3.164.452	3.051.274
Realizável a longo prazo	-	-	473.216	716.092

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

Os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$135.256 (nota explicativa 12.D e E) (R\$121.957 em 31 de dezembro de 2022). Estes valores somente estarão disponíveis para venda após a efetiva realização do cancelamento da venda (efetivação do distrato).

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

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

	Consolidado	
	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldo nos estoques no início do período	102.621	110.109
Encargos financeiros incorridos no período	26.506	38.081
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	<u>(30.315)</u>	<u>(45.568)</u>
Saldo nos estoques no fim do período	<u>98.812</u>	<u>102.621</u>

**Notas Explicativas**

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

**8. INVESTIMENTOS E PROVISÃO PARA PERDAS EM SOCIEDADES CONTROLADAS**

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Em sociedades controladas				
- Segmento SP	752.810	788.915	-	-
- Segmento Sul	561.194	543.629	-	-
	<u>1.314.004</u>	<u>1.332.544</u>	-	-
Em sociedades não controladas	29.922	24.861	46.319	37.283
	<u>1.343.926</u>	<u>1.357.405</u>	<u>46.319</u>	<u>37.283</u>
Provisão para perdas em sociedades controladas dos segmentos SP e RS	(87.626)	(65.029)	-	-
	<u>(87.626)</u>	<u>(65.029)</u>	-	-
Total Investimentos	<u>1.256.300</u>	<u>1.292.376</u>	<u>46.319</u>	<u>37.283</u>

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

	Sociedades controladas	Sociedades não controladas	Provisão para perdas em sociedades controladas
Saldo em 31/12/2021	<u>1.446.997</u>	<u>25.147</u>	<u>(61.085)</u>
Subscrição (Redução de Capital)	(31.894)	2.625	-
Provisão/Aquisição/Baixa de participação societária	(2.285)	-	-
Lucros recebidos	(287.536)	-	-
Recebimento de dividendos Melnick	(19.237)	-	-
Equivalência patrimonial	222.555	(2.911)	-
Reclassificação	3.944	-	(3.944)
Saldo em 31/12/2022	<u>1.332.544</u>	<u>24.861</u>	<u>(65.029)</u>
Subscrição (Redução de Capital)	23.179	5.131	-
Provisão/Aquisição/Baixa de participação societária	(45.269)	-	-
Lucros recebidos	(136.571)	-	-
Recebimento de dividendos Melnick	(4.062)	-	-
Equivalência patrimonial	121.585	(70)	-
Reclassificação	22.598	-	(22.598)
Saldo em 30/06/2023	<u>1.314.004</u>	<u>29.922</u>	<u>(87.626)</u>

b) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 30 de junho de 2023, os adiantamentos para futuro aumento de capital, em sociedades controladas, totalizam R\$ 120.560 (R\$121.044 em 31 de dezembro de 2022) na controladora e R\$ 6.343 (R\$ 6.804 em 31 de dezembro de 2022) no consolidado. Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro no realizável a longo prazo.

**Notas Explicativas** Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

## 9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Contas a pagar, sujeitas a:		
Variação do INCC – permuta financeira (*)	1.172.955	1.273.775
Variação do INCC	238.998	156.860
Variação do IGPM	7.997	7.996
	<u>1.419.950</u>	<u>1.438.631</u>
Circulante	852.998	829.768
Não circulante	566.952	608.863

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

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

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

A movimentação dos saldos pode ser resumida, como segue:

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
No início do exercício	1.438.631	1.238.817
Aquisições ocorridas	118.114	387.664
Atualização do principal	68.780	129.709
Pagamento do principal	(205.575)	(317.559)
No final do exercício	<u>1.419.950</u>	<u>1.438.631</u>

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

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
2023	224.863	492.081
2024	159.454	537.734
2025	118.254	373.526
2026	21.860	9.161
2027 em diante	895.519	26.130
	<u>1.419.950</u>	<u>1.438.631</u>

**Notas Explicativas**

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

**10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS****a) Empréstimos e financiamentos**

		Controladora		Consolidada	
		30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Crédito Imobiliário	(i)	-	-	564.228	393.858
Crédito de Recebíveis Imobiliários					
- CRI	(ii)	380.403	383.307	380.403	384.642
Desconto de Recebíveis		71	-	693	-
		<u>380.474</u>	<u>383.307</u>	<u>945.325</u>	<u>778.500</u>
Circulante		8.130	7.772	63.740	132.711
Não Circulante		372.345	375.535	881.584	645.789

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

- (i) As operações de crédito imobiliário estão sujeitas à variação de: R\$470.663 (2022: R\$278.871) atualizados pela Poupança acrescida de 2,55% a.a. a 3,35% a.a.; R\$80.525 (2022:R\$ 113.967) atualizados pela Taxa Referencial de Juros - TR acrescida de 6,90% a.a. a 9,10% a.a.; R\$13.040 (2022: R\$1.020) atualizados pelo CDI acrescido de 2,50% a.a. a 2,65% a.a.
- (ii) As operações de CRI são atualizados pelo CDI acrescido de 0,90% a.a. a 1,75% a.a.

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos)	986.618	1.541.026

Para as operações de CRI, foram dadas em garantia a Alienação Fiduciária sobre os Imóveis, exceto para a operação CRI Even 2022 livre de garantias.

Os saldos têm a seguinte composição por vencimento:

	Controladora		Consolidada	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
2023	5.680	7.772	53.731	132.711
2024	7.823	6.243	199.238	138.483
2025 em diante	366.972	369.292	692.355	507.306
	<u>380.474</u>	<u>383.307</u>	<u>945.325</u>	<u>778.500</u>

**Notas Explicativas** Even Construtora e Incorporadora S.A. e ControladasCláusulas restritivas contratuais (“covenants”)

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

“Covenant” relacionados aos CRIs emitidos (i): Dívida Líquida + Contas a pagar por conta aquisição de imóveis e terrenos dividido pelo patrimônio Líquido menor ou igual a 1,2 e “Covenant” (ii): Total dos Recebíveis (apropriados e a apropriar) + Estoques dividido por Dívida Líquida + Contas a pagar por aquisição de imóveis e terrenos + Custo e despesas a apropriar relativo a construções, maior ou igual a 1,50. As dívidas da companhia com “covenants” são: (i) CRI JPP – CRI série 168ª no valor de R\$28.846 em junho de 2023 (R\$30.603 em dezembro de 2022) e (ii) CRI XP – CRI série 40ª no valor de R\$361.961 em junho de 2023 (R\$ 361.961 em dezembro de 2022).

Os compromissos assumidos vêm sendo cumpridos pelas controladoras e suas controladas, nos termos contratados.

## b) Movimentação

Os empréstimos e financiamentos apresentaram a seguinte movimentação:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Saldo inicial	383.307	113.139	778.500	313.533
Captações	-	352.066	298.270	840.549
Encargos financeiros incorridos	27.395	18.999	47.742	58.586
Pagamento de principal	(3.753)	(83.518)	(134.198)	(384.193)
Pagamento de juros	(26.474)	(17.379)	(44.989)	(49.975)
Saldo final	<u>380.474</u>	<u>383.307</u>	<u>945.325</u>	<u>778.500</u>

## 11. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Empreendimentos não lançados				
Contrato de permuta não lançados	-	-	287.847	344.522
Contrato de permuta	-	-	947.710	1.073.254
Parcela apropriada	-	-	<u>(673.561)</u>	<u>(761.029)</u>
Permutas a apropriar	-	-	<u>561.996</u>	<u>656.747</u>
Empreendimentos em construção				
Parcelas recebidas (*) (Nota 6)	-	-	392.204	479.597
Valores recebidos por venda de empreendimento cuja receita ainda não vem sendo apropriada	-	-	233	-
Valores recebidos de adiantamentos de contratos	<u>2.016</u>	<u>1.819</u>	<u>14.514</u>	<u>12.536</u>
Saldo final	<u>2.016</u>	<u>1.819</u>	<u>968.947</u>	<u>1.148.880</u>
Circulante	2.016	1.819	494.986	666.905
Não Circulante	-	-	473.961	481.975

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

**Notas Explicativas**

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

## 12. PROVISÕES

	Controladora				Total
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos	
	(a)	(b)	(c)	(d)	
Em 31 de dezembro de 2021	2.820	9.371	20.599	14.093	46.884
Provisão (reversão) constituída, líquida	11.414	6.037	17.906	(7.279)	27.007
Pagamento de provisão para garantias	(7.666)	-	-	-	(7.666)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(18.092)	-	(17.020)
Pagamento de bônus e PLR	-	(11.220)	-	-	(11.220)
Atualização (reversão) monetária e juros	-	-	513	-	512
Reclassificações	-	-	-	-	-
Em 31 de dezembro de 2022	6.568	4.188	20.926	6.814	38.497
Provisão (reversão) constituída, líquida	893	1.349	(580)	(2.733)	(1.071)
Pagamento de provisão para garantias	(2.935)	-	-	-	(2.935)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(2.691)	-	(2.691)
Pagamento de bônus e PLR	-	-	-	-	-
Atualização (reversão) monetária e juros	-	-	(4.170)	-	(4.170)
Reclassificações	-	-	-	-	-
Em 30 de junho de 2023	4.526	5.537	13.485	4.081	27.629
Circulante					12.038
Não circulante					15.591

## Notas Explicativas

Consolidado				
Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos	Total
(a)	(b)	(c)	(d)	
48.202	22.802	97.425	62.659	231.088
40.701	5.039	59.603	(5.852)	99.340
(28.744)	-	-	-	(28.744)
-	-	(68.179)	-	(68.027)
-	(16.789)	-	-	(16.789)
-	-	513	-	512
60.159	11.052	89.362	56.807	217.380
16.360	2.790	8.729	11.244	39.123
(14.910)	-	-	-	(14.910)
-	-	(5.325)	-	(5.325)
-	(3.550)	-	-	(3.550)
-	-	10.531	-	10.531
61.609	10.292	103.297	68.051	243.249
				122.105
				121.144

**Notas Explicativas**

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

**(a) Garantia**

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

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

**(b) Participação nos resultados e bônus**

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

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

A Companhia e determinadas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável o montante de R\$ 7.043 na controladora e R\$ 19.131 no consolidado (R\$10.923 em 31 de dezembro de 2022), possível de R\$ 16.050 na controladora e R\$31.999 no consolidado (R\$29.583 em 31 de dezembro de 2022).

Processos cíveis em que a Companhia e determinadas controladas figuram como polo passivo são relacionados principalmente a: (i) revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança; e (ii) atrasos na entrega de unidades imobiliárias. A expectativa da ocorrência de prováveis decisões desfavoráveis nesses processos corresponde ao montante de R\$ 2.830 na controladora e R\$ 58.658 no consolidado (R\$52.985 em 31 de dezembro de 2022), a probabilidade de perdas possíveis é de R\$ 844 na controladora e de R\$ 54.851 no consolidado (R\$110.481 em 31 de dezembro de 2022) e remotas é de R\$ 1.125 na controladora e de R\$ 118.185 no consolidado.

A rubrica de Provisão em 30 de junho de 2023 inclui, ainda, outras questões de desembolso provável, no montante de R\$ 25.508 no consolidado (R\$25.454 em 31 de dezembro de 2022) e de perda possível no montante de R\$ 17.826.

**(d) Provisão para distratos**

A Companhia constitui provisão para distratos, tanto para os contratos de venda cujas obras estão concluídas quanto para aquelas em andamento. A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos em 30 de junho de 2023 totaliza R\$ 68.051 (R\$56.807 em 31 de dezembro 2022).

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

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Provisão para distrato nas contas a receber	(121.114)	(123.862)
Imóveis a comercializar	135.256	121.957
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(68.051)	(56.807)
Efeito líquido da provisão	(53.909)	(58.712)

## Notas Explicativas

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

### (e) Efeitos no resultado

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Provisão de Distrato:								
- Na receita	-	-	-	-	(3.854)	(11.819)	5.042	15.787
- No custo	-	-	-	-	2.299	8.245	(2.370)	(9.764)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.555)</u>	<u>(3.574)</u>	<u>2.672</u>	<u>6.023</u>
Provisão de Distrato:								
-Na despesa*	-	-	-	-	1.382	(1.228)	1.496	(1.208)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(173)</u>	<u>(4.802)</u>	<u>4.168</u>	<u>4.815</u>
Contingência Trabalhista e Cíveis	233	580	464	3.866	(14.609)	(8.729)	(5.653)	(16.369)
	<u>233</u>	<u>580</u>	<u>464</u>	<u>3.866</u>	<u>(14.782)</u>	<u>(13.531)</u>	<u>(4.157)</u>	<u>(17.577)</u>

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

**Notas Explicativas**

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

**13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS**

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

**13.1. Lucro real**

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

**13.2. Lucro presumido e RET**

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

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Em 1º de Janeiro	21.113	21.865
Constituição (reversão) no resultado	5.964	(345)
Demais efeitos	(91)	(407)
No fim do período	<u>26.986</u>	<u>21.113</u>

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

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Nos próximos 12 (doze) meses	18.019	6.444
Em períodos subsequentes	8.967	14.669
	<u>26.986</u>	<u>21.113</u>

**14. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS**

O capital social está representado por 210.000.000 (duzentas e dez milhões) 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.

**Notas Explicativas** Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

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

Movimentação do saldo de ações em tesouraria:

	Ações em tesouraria	Concessão de ações restritas (R\$)	Saldo em ações (R\$)
Em 31 de dezembro de 2022	5.349.176	555	36.446
Desbloqueio de tranche ILP	(88.506)	-	(603)
Cancelamento de ações restritas (i)	(2.000.000)	-	(13.627)
Recompra de ações	-	-	-
Em 30 de junho de 2023	<u>3.260.670</u>	<u>555</u>	<u>22.216</u>

Em 24 de maio de 2023 cancelamos 2.000.000 ações ao preço médio de R\$6,81 por ação totalizando R\$13.627.

b. Plano de Opção de ações

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

Tranche	Total de ações Outorgadas	Total de ações corrigidas por dividendos	Fair Value	Apropriado Até 30/06/2023	A apropriar a partir de 30/06/2023
ILP 2022	625.022	625.022	7,69	4.804	-
ILP 2023	1.767.990	1.976.870	8,60	13.976	3.025
ILP 2024	2.617.004	2.689.169	8,12	11.689	10.155
ILP 2025	3.401.090	3.401.090	5,63	5.553	13.586
	<u>8.411.106</u>	<u>8.692.151</u>		<u>36.022</u>	<u>26.766</u>

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

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

- i. Remuneração de longo prazo com base nas metas 2022 corresponde atualmente a 625.022 opções outstanding com um fair value de R\$7,69 por opção (cálculo BlackScholes), as quais serão transferidas aos beneficiários no próximo trimestre. Em junho foram entregues 88.506 ações, sendo 71.272 ações destinado a administradores e 17.234 ações a empregados.

## Notas Explicativas

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

- ii. Remuneração de longo prazo com base nas metas 2023 corresponde atualmente a 1.976.870 opções outstanding com um fair value de R\$8,60 por opção (cálculo BlackScholes), e somente poderão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2023.
- iii. Remuneração de longo prazo com base nas metas 2024 corresponde atualmente a 2.689.169 opções outstanding com um fair value de R\$8,12 por opção (cálculo BlackScholes), sendo que 209.660 poderão ser entregues ainda em 2023 e demais opções a serem transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2024.
- iv. Remuneração de longo prazo com base nas metas 2025 corresponde atualmente a 3.401.090 opções outstanding com um fair value de R\$5,63 por opção (cálculo BlackScholes), sendo que 1.349.144 poderão ser entregues ainda em 2023 e demais opções e a serem transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2025.
- v. 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".

Foi Revisado as estimativas de pagamento de ILP 2022, e com isso foi revertido parte da provisão.

### c. Reservas de lucros

#### Reserva Legal

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

#### Retenção de lucros

A Assembleia Geral Ordinária realizada em 28 de abril de 2023, aprovou que parcela do lucro líquido da Companhia apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, no montante de R\$ 68.228, seja destinada a reserva de retenção de lucros, a qual passou a totalizar, em 31 de dezembro de 2022, R\$ 230.461. O montante destinado para cobertura das ações em tesouraria, em 30 de junho de 2023, é de R\$ 36.021, conforme previsto no artigo 30 da Lei 6.404/76.

**Notas Explicativas** Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

## d. Dividendos

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

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

## Básico

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

	<u>01/04/2023 a 30/06/2023</u>	<u>01/01/2023 a 30/06/2023</u>	<u>01/04/2022 a 30/06/2022</u>	<u>01/01/2022 a 30/06/2022</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares):	206.710	206.681	204.985	204.578
Resultado do período:				
Das operações continuadas	56.060	110.789	58.101	73.163
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	56.060	110.789	58.101	73.163
Resultado básico por ação				
Das operações continuadas	0,271	0,536	0,283	0,359
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	0,271	0,536	0,283	0,359

## • Diluído

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

**Notas Explicativas**

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

	<u>01/04/2023 a</u> <u>30/06/2023</u>	<u>01/01/2023 a</u> <u>30/06/2023</u>	<u>01/04/2022 a</u> <u>30/06/2022</u>	<u>01/01/2022 a</u> <u>30/06/2022</u>
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	56.060	110.789	58.101	73.163
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)*	215.121	215.092	210.770	210.770
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	4,67	5,20	5,33	5,83
Lucro básico diluído por ação	0,261	0,515	0,275	0,347

(\*) As Quantidades médias ponderadas de ações ordinárias foram adicionadas os valores de stock options NE 16b, 8.411.106.

**Notas Explicativas** Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

## 16. RECEITA

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Receita bruta operacional:								
Incorporação e revenda de imóveis	6	10.913	65	157	758.840	1.366.766	662.114	1.109.406
Prestação de serviços	8.707	17.223	9.900	17.183	21.687	37.201	22.404	34.522
Provisão para distratos	0	0	0	0	(3.854)	11.819	5.042	15.787
Deduções da receita bruta	(1.764)	(2.909)	(1.320)	(2.318)	(17.941)	(32.464)	(17.123)	(27.159)
Receita líquida operacional	<u>6.949</u>	<u>25.727</u>	<u>8.645</u>	<u>15.022</u>	<u>758.732</u>	<u>1.383.322</u>	<u>672.437</u>	<u>1.132.556</u>

## 17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custo incorrido das vendas realizadas

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Terrenos	-	-	-	-	(323.296)	(579.848)	(278.883)	(458.902)
Obra	-	-	-	-	(218.450)	(391.802)	(188.441)	(310.079)
Incorporação	-	-	-	-	(27.349)	(49.052)	(23.592)	(38.820)
Manutenção em garantia	-	-	-	-	(4.320)	(7.749)	(3.727)	(6.133)
Gerenciamento de obras	(9.075)	(21.191)	(8.468)	(15.494)	(9.674)	(17.351)	(8.345)	(13.732)
Despesa financeira incorrida (Nota 7)	-	-	-	-	(16.804)	(30.316)	(12.666)	(25.384)
	<u>(9.075)</u>	<u>(21.191)</u>	<u>(8.468)</u>	<u>(15.494)</u>	<u>(599.894)</u>	<u>(1.076.118)</u>	<u>(515.654)</u>	<u>(853.050)</u>

**Notas Explicativas**

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a	01/01/2023 a	01/04/2022 a	01/01/2022 a	01/04/2023 a	01/01/2023 a	01/04/2022 a	01/01/2022 a
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Provisão para distratos	-	-	-	-	2.299	(8.245)	(2.370)	(9.764)
	<u>(9.075)</u>	<u>(21.191)</u>	<u>(8.468)</u>	<u>(15.494)</u>	<u>(597.594)</u>	<u>(1.084.362)</u>	<u>(518.024)</u>	<u>(862.814)</u>

## b) Despesas operacionais por natureza

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a	01/01/2023 a	01/04/2022 a	01/01/2022 a	01/04/2023 a	01/01/2023 a	01/04/2022 a	01/01/2022 a
	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2022
Benefícios a empregados	(12.099)	(27.872)	(11.838)	(22.545)	(19.429)	(43.306)	(19.106)	(36.363)
Benefícios a administradores	(2.762)	(4.844)	(2.143)	(3.911)	(6.222)	(12.214)	(4.923)	(9.394)
Plano de Incentivo de Longo prazo	(7.792)	3.026	(4.567)	(9.134)	(7.792)	3.026	(4.567)	(9.134)
Consultoria	(4.441)	(8.911)	(4.369)	(9.077)	(8.681)	(15.955)	(10.069)	(15.751)
Viagens e deslocamentos	(302)	(549)	(310)	(517)	(486)	(1.077)	(671)	(1.056)
Consumos diversos	(2.718)	(5.433)	(2.810)	(5.839)	(4.821)	(9.642)	(5.069)	(9.764)
Despesas com Vendas	(868)	(1.613)	(909)	(1.702)	(29.973)	(52.305)	(28.296)	(49.003)
Despesas com estandes de venda	-	-	-	-	(12.742)	(18.562)	(11.401)	(22.969)
Outras despesas Comerciais	-	-	-	-	(38)	(890)	(20)	(57)
	<u>(30.982)</u>	<u>(46.196)</u>	<u>(26.946)</u>	<u>(52.725)</u>	<u>(90.184)</u>	<u>(150.925)</u>	<u>(84.122)</u>	<u>(153.491)</u>
Despesas comerciais	(868)	(1.613)	(909)	(1.702)	(42.753)	(71.756)	(39.717)	(72.030)
Despesas gerais e administrativas	(19.560)	(42.764)	(19.327)	(37.978)	(33.417)	(69.980)	(34.915)	(62.933)
Remuneração da Administração	(10.554)	(1.819)	(6.710)	(13.045)	(14.015)	(9.189)	(9.490)	(18.528)
	<u>(30.982)</u>	<u>(46.196)</u>	<u>(26.946)</u>	<u>(52.725)</u>	<u>(90.184)</u>	<u>(150.925)</u>	<u>(84.122)</u>	<u>(153.491)</u>

## Notas Explicativas

### 18. DESPESAS DE BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Salários	(8.019)	(13.919)	(6.681)	(12.951)	(12.718)	(22.529)	(9.687)	(19.785)
Remuneração variável	(2.839)	(3.508)	(53)	(675)	(3.185)	(5.197)	(2.648)	(4.462)
Incentivo de Longo Prazo (Nota 14 (b))	2.390	(2.046)	(70)	(140)	2.555	(3.046)	(70)	(140)
Encargos	(2.542)	(5.851)	(3.305)	(5.932)	(4.027)	(8.020)	(4.003)	(7.219)
Treinamentos	(3)	(3)	(3)	(16)	(3)	(3)	(7)	(19)
Outros Benefícios	(1.085)	(2.545)	(1.726)	(2.831)	(2.050)	(4.510)	(2.691)	(4.738)
	<u>(12.099)</u>	<u>(27.872)</u>	<u>(11.838)</u>	<u>(22.545)</u>	<u>(19.429)</u>	<u>(43.306)</u>	<u>(19.106)</u>	<u>(36.363)</u>

### 19. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Despesas Financeiras								
Juros	(12.999)	(26.486)	(2.435)	(5.280)	(13.033)	(27.028)	(2.113)	(6.540)
Juros sobre as provisões para riscos	-	-	4	(972)	-	-	4	(972)
Despesas Bancárias, comissão e fiança	(777)	(1.252)	(368)	(2.270)	(1.865)	(4.838)	(4.217)	(7.669)
Outras Despesas Financeiras	-	-	-	-	(794)	(1.140)	(317)	(691)
Despesas de cobrança	-	-	(606)	(684)	(1.702)	(1.702)	(2.454)	(3.717)
	<u>(13.776)</u>	<u>(27.738)</u>	<u>(3.405)</u>	<u>(9.206)</u>	<u>(17.394)</u>	<u>(34.708)</u>	<u>(9.097)</u>	<u>(19.589)</u>
Receitas financeiras								
Rendimentos de Aplicações Financeiras	10.488	20.139	7.363	14.022	34.030	61.318	24.906	45.892
Atualização monetária de contas a receber	35	88	950	1.305	11.712	20.825	20.270	32.066

**Notas Explicativas**

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Outras Receitas Financeiras	117	557	-	5	1.764	2.346	197	274
Juros recebido	-	-	-	-	432	864	410	743
Receitas de Mútuo	11.531	20.017	4.526	8.419	3.381	7.088	4.526	8.419
	<u>22.171</u>	<u>40.801</u>	<u>12.839</u>	<u>23.751</u>	<u>51.318</u>	<u>92.441</u>	<u>50.309</u>	<u>87.394</u>
Resultado financeiro	<u>8.394</u>	<u>13.063</u>	<u>9.434</u>	<u>14.545</u>	<u>33.924</u>	<u>57.733</u>	<u>41.212</u>	<u>67.805</u>

**20. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**

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

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Lucro (prejuízo) antes do IRPJ e da CSLL das operações continuadas	56.059	110.789	58.101	73.163	96.842	187.598	101.305	157.506
Prejuízo das operações descontinuadas	-	-	-	-	-	-	(484)	(1.660)
Base tributária	<u>56.059</u>	<u>110.789</u>	<u>58.101</u>	<u>73.163</u>	<u>96.842</u>	<u>187.598</u>	<u>100.821</u>	<u>155.846</u>
Alíquota - 34%	(19.060)	(37.668)	(19.754)	(24.875)	(32.926)	(63.783)	(34.279)	(52.988)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	22.566	41.315	26.803	40.898	22.934	41.928	26.762	40.370
Efeito sobre provisões	79	197	158	(1.314)	(5.026)	(4.601)	(1.413)	(5.976)

## Notas Explicativas

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2022 a 30/06/2022	01/01/2022 a 30/06/2022
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo Regime Especial de Tributação - RET	-	-	-	-	18.400	37.725	21.567	31.687
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (a)	(3.585)	(3.844)	(7.207)	(14.709)	(7.041)	(12.256)	(10.639)	(21.590)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo Lucro Presumido	-	-	-	-	(17.312)	(35.485)	(17.935)	(16.968)
Total dos impostos	-	-	-	-	(20.970)	(36.471)	(15.937)	(25.465)
Imposto de renda e contribuição social correntes					(18.161)	(30.507)	(12.641)	(21.742)
Imposto de renda e contribuição social diferidos					(2.809)	(5.964)	(3.296)	(3.723)
Alíquota efetiva					-22%	-19%	-16%	-16%

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

**Notas Explicativas**

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

**21. COMPROMISSOS****a. Compromissos de incorporação imobiliária**

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

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

	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Vendas a apropriar (a)	2.003.707	1.785.233
Permuta por terrenos a apropriar	258.564	283.269
Contratos de vendas a apropriar (b)	<u>2.262.271</u>	<u>2.068.502</u>
Impostos	<u>(41.677)</u>	<u>(37.133)</u>
Receita de vendas a apropriar	<u>2.220.594</u>	<u>2.031.369</u>
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	<u>(1.578.950)</u>	<u>(1.454.690)</u>
Projetos descontinuados RJ	-	5.931
Resultado a apropriar	<u>641.644</u>	<u>582.610</u>

- (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>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Custo incorrido das unidades em estoque	1.499.637	1.297.698
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque (a)	<u>1.032.573</u>	<u>961.568</u>
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	<u>2.532.210</u>	<u>2.259.267</u>

- (ii) O custo total a incorrer das unidades vendidas e em estoque totaliza R\$ 2.611.523 (R\$ 2.416.258 em 31 de dezembro de 2022).

**b. Compromissos com a aquisição de terrenos**

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

Referidos compromissos totalizam R\$ 1.878.395 (R\$ 1.479.432 em 31 de dezembro de 2022), dos quais R\$ 925.259 (R\$ 632.359 em 31 de dezembro de 2022) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$ 953.136 (R\$ 847.074 em 31 de dezembro de 2022) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos. Esses compromissos incluem as transações com partes relacionadas referidas na Nota 22 (c).

## Notas Explicativas

## 22. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

## a) Saldos na rubrica de Partes Relacionadas

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2022
Fazenda Roseira Delta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	2.689	2.689	3.553	3.544	1.161	1.161
Fazenda Roseira Gamma Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	-	-	-	-	120	107
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	405	377
Fazenda Roseira Beta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	1.216	1.216	1.528	1.528	10	10
Fazenda Roseira Alpha Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	692	692	1.270	1.270	65	61
Fazenda Roseira Eta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	-	-	-	-	134	115
Fazenda Roseira Epsilon Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	3.517	3.517	4.384	4.331	1.398	1.398
Neibenfluss Empreendimentos Ltda. (i)	-	-	-	-	-	-	1.253	1.253
W3 Engenharia (i)	-	-	359	359	-	-	359	359
Ophiuchus Even (i)	-	-	-	-	-	-	4.717	1.593
Colinas Do Morumbi (i)	-	-	-	-	-	-	1.623	5.686
Quadcity Zacarias De Góes (i)	-	-	-	-	-	-	1.331	1.331
Catuai Empreendimentos (i)	-	-	-	-	749	749	-	-
Hub de Inovação (i)	-	-	-	-	-	-	2.571	3.059
Mútuo Even x Rossi (Consórcios) (ii)	592	592	-	-	592	592	-	-
Tulum	-	-	-	-	9.138	-	-	-
RFM-01 (Nota Comercial) (vi)	20.165	-	-	-	34.915	-	-	-
RFM & JLJ TIETÊ (Nota de Comercial) (vi)	34.915	-	-	-	20.165	-	-	-
RFM & JLJ TIETÊ (SCP) (vi)	-	-	-	-	14.200	-	-	-
Demais contas (i)	-	-	-	-	238	687	1.230	914
Entidades controladas com participação de terceiros	55.672	592	11.694	11.694	95.155	17.123	16.377	17.425
Sociedades controladas de forma integral (i)	441.582	451.712	1.253	2.041	-	-	-	-
	497.254	452.304	12.947	13.735	95.155	17.123	16.377	17.425
Demais partes relacionadas:								
Melnick Participações Ltda. (iii)	91.028	89.560	-	-	91.028	89.560	-	-
Melnick Desenv Imob S.A. (Aluguéis a pagar – Direito de Uso)	-	-	-	-	-	-	601	1.167
Mútuo com Partes Relacionadas (v)	-	-	-	-	-	-	24.743	-
Outras partes relacionadas	-	-	-	-	797	235	1.816	372
	91.028	89.560	-	-	91.825	89.795	27.160	1.539
	588.282	541.864	12.947	13.735	186.980	106.918	43.537	18.964

## Notas Explicativas

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

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

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

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

Com a Oferta Pública de Ações da Melnick (MELK3), um Acordo de Acionistas foi firmado em 03/09/2020 entre a Even e a MPAR (“Acordo de Acionistas”), extinguindo o Acordo de Investimento, e, conseqüentemente, deixou de existir o compromisso, pela Even, de efetuar empréstimos para a MPAR financiar sua participação nos projetos. O saldo destes Mútuos será liquidado com parte das distribuições de dividendos a serem pagos pela Melnick (MELK3) para à MPAR como sua acionista, ou seja, a MPAR deverá repassar parte do valor que receber à título de dividendos à Even, até a liquidação integral dos Mútuos. No decorrer de 2023 a Even recebeu da MPAR R\$5.312. O saldo dos Mútuos está sujeito à variação de 100% da taxa do CDI, com acréscimo de juros que variam entre 2,35% e 4% ao ano. Como garantia dos Mútuos, a MPAR alienará fiduciariamente em favor da Even parte das ações que detêm na Melnick.

- (iv) A sociedade controlada indiretamente Melnick Even Limoeiro Empreendimento Imobiliário SPE Ltda. firmou contrato com parte relacionada, tendo recebido terreno para desenvolvimento de empreendimento residencial e comercial, sendo a construção deste último destinada ao pagamento do terreno. Face ao descasamento de caixa entre os pagamentos requeridos para a construção do empreendimento comercial a ser entregue como forma de pagamento da aquisição do terreno, e a velocidade de recebimento dos clientes do empreendimento residencial detido pela Companhia, a parte relacionada efetuou empréstimos para a SPE efetivar a construção, cujo saldo será liquidado em 30 de setembro de 2022 ou até doze meses da obtenção do habite-se do empreendimento comercial e sua entrega a parte relacionada, previsto para ocorrer no primeiro trimestre de 2022.
- (v) Os mútuos com partes relacionadas no trimestre, totalizando R\$ 24.743, tem atualização de INCC+1%a.m. e serão convertidos em futuras unidades referentes ao empreendimento Melnick Even Hercules. A Mutuante poderá exigir o pagamento do Mútuo caso não seja levado a registro o Memorial de Incorporação do Empreendimento no prazo de 12 (doze) meses contados da assinatura do Contrato

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.

**Notas Explicativas** Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

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

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

	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>
Em 31 de dezembro de 2021	<u>99.599</u>	<u>46.372</u>
Empréstimos	6.590	-
Amortizações	(9.687)	(33.321)
Encargos financeiros	<u>10.415</u>	<u>5.913</u>
Em 31 de dezembro de 2022	<u>106.918</u>	<u>18.964</u>
Empréstimos	64.626	4.949
Amortizações	(13.472)	(5.288)
Encargos financeiros	<u>28.908</u>	<u>169</u>
Em 30 de junho de 2023	<u>186.980</u>	<u>18.794</u>

**Notas Explicativas**

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

## 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.

<u>Data da transação</u>	<u>Duração</u>	<u>Taxa de juros ou correção</u>	<u>Empresa</u>	<u>Valor da transação</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV</u>						
13/02/2017	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Pedroso Alvarenga	62.004	5.111	16.036
20/12/2017	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Jorge Americano	10.167	710	710
01/09/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Arbo Casas Verticais	17.510	-	334
18/11/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Neto Araújo	18.035	-	1.964
04/12/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Jesuíno Maciel	6.854	5.051	5.303
30/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Saioá	7.300	4.175	4.308
30/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Stella Marina	50.385	3.263	9.815
28/09/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Arthur de Azevedo	46.813	19.523	21.530
28/06/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Platô	53.000	44.912	47.304
01/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Venâncio	5.300	2.180	5.312
11/12/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Mairinque	18.440	14.588	14.919
23/10/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Coelho de Carvalho	2.750	1.422	1.341
23/12/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Portugal	700	401	406
06/03/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Aurora	33.867	1.973	2.831
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	62.455	62.455	61.554
27/05/2022	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Manuel da Nobrega	87.095	87.095	73.690
21/12/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Coqueiro	29.214	29.217	26.423
10/08/2022	Até 1 ano após a habite-se	INCC	Melnick Even Octans	62.027	59.940	62.027
Contas a pagar por aquisição de imóveis – Nota 9 – Contas a pagar por aquisição de imóveis - Permuta Financeira					<u>402.016</u>	<u>415.807</u>

**Notas Explicativas** Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

## c) Transações com partes relacionadas

Transações realizadas no período	Empresa	30/06/2023	31/12/2022
Aquisição de terreno (i)	Ruiru Empr Imob Ltda	-	73.690
Aquisição de CCB	Itabirito	4.098	4.215
Aquisição de CRI	Cipó	231	302
Aquisição de CRI	Dez	216	228
Aquisição de CRI	Lote 5	2.970	540
Aquisição de CRI	Mozak	694	716
Aquisição de CRI	Arquiplan	1.507	-
Prestações de serviços	SPE's	283	5.412
Nota Comercial	RFM-01	34.915	-
Nota Comercial	RFM & JLJ TIETÊ	20.165	-
Investimento em SCP	RFM & JLJ TIETÊ	14.200	-
Aluguel da sede	Melnick Even e Prion	-	766
Compra de apartamento	Melnick Even Crux	-	5.027
Aquisição de Terreno (ii)	Melnick Even Coqueiro	-	26.761

- (i) Aquisição de terreno pela SCP Manuel da Nobrega de parte relacionada, o qual será pago com base em 25,49% da receita de vendas do empreendimento a ser lançado.
- (ii) Aquisição de terreno pela SCP Nilo Peçanha de parte relacionada, o qual será pago com base em 28,00% da receita de vendas do empreendimento a ser lançado.

## d) Remuneração dos Administradores

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2023	30/06/2022	30/06/2023	30/06/2022
Conselho de Administração	798	638	2.024	1.208
Diretoria:	-	-	-	-
Salários e encargos	2.235	2.966	4.586	5.003
Remuneração variável	894	-	894	-
Demais benefícios	100	160	136	193
	<u>4.027</u>	<u>3.764</u>	<u>7.640</u>	<u>6.404</u>
ICP apropriado	817	147	1.301	1.464
ILP apropriado (nota explicativa nº 17.b)	(3.026)	9.134	248	10.661
	<u>1.819</u>	<u>13.045</u>	<u>9.189</u>	<u>18.529</u>

## Notas Explicativas

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

## 23. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRA

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

## a. Análise de sensibilidade

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

Dados consolidados - Operações	Risco	I	II	III	III	II	I
		Alta 10%	Alta 25%	Alta 50%	Queda 50%	Queda 25%	Queda 10%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	13.037	32.593	195.557	(65.186)	(32.593)	(13.037)
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda do CDI	(12.726)	(31.814)	(63.629)	63.629	31.814	12.726
Parte Relacionada ativa	Alta/queda do CDI	267	668	4.010	(1.337)	(668)	(267)
Parte Relacionada passiva	Alta/queda do CDI	(101)	(254)	(507)	507	254	101
Efeitos Líquidos da variação do CDI		<u>477</u>	<u>1.193</u>	<u>135.431</u>	<u>(2.387)</u>	<u>(1.193)</u>	<u>(477)</u>
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda da TR	28	69	138	(138)	(69)	(28)
Efeitos Líquidos da variação da TR		<u>28</u>	<u>69</u>	<u>138</u>	<u>(138)</u>	<u>(69)</u>	<u>(28)</u>
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	6.371	15.927	31.854	(31.854)	(15.927)	(6.371)
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	(6.057)	(15.143)	(30.287)	30.287	15.143	6.057
Efeitos Líquidos da variação do INCC		<u>313</u>	<u>784</u>	<u>1.567</u>	<u>(1.567)</u>	<u>(784)</u>	<u>(313)</u>
Contas a Receber	Alta/queda do IPCA	1.103	2.756	5.513	(5.513)	(2.756)	(1.103)
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	24	60	120	(120)	(60)	(24)
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do IGP-M	(55)	(137)	(275)	275	137	55
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda do IGP-M/IPCA	-	-	-	-	-	-
Efeitos Líquidos da variação do IGP-M/IPCA		<u>1.072</u>	<u>2.679</u>	<u>5.358</u>	<u>(5.358)</u>	<u>(2.679)</u>	<u>(1.072)</u>

**Notas Explicativas** Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

## b. Gestão de capital

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

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

	Consolidado	
	<u>30/06/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Total de empréstimos e financiamentos	945.325	778.500
Caixa e equivalentes de caixa	(7.384)	(29.698)
Títulos e valores mobiliários	(955.097)	(946.352)
Caixa líquido	<u>(17.157)</u>	<u>(197.550)</u>
Total do patrimônio líquido	<u>2.855.185</u>	<u>2.727.424</u>
Total do capital próprio e de terceiros	<u>2.838.028</u>	<u>2.490.660</u>

## c. Estimativa do valor justo

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

Os saldos consolidados em 30 de junho de 2023 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados são assim classificados por “rating”:

	<u>“Rating” Fitch</u>	<u>Consolidado</u>
CDBs	AA+	439.108
Poupança	AA+	9.394
Letras Financeiras	AA+	<u>15.814</u>
		<u>464.316</u>

## 24. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

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

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

**Notas Explicativas**

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

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:

	<u>SP</u>	<u>RS</u>	<u>Total</u>
Período findo em 30 de junho de 2023			
Receita bruta operacional	873.494	569.512	1.443.006
Deduções da receita bruta	<u>(30.810)</u>	<u>(28.873)</u>	<u>(59.683)</u>
Receita líquida operacional	<u>842.684</u>	<u>540.639</u>	<u>1.383.323</u>
Custo incorrido das vendas realizadas	<u>(645.699)</u>	<u>(438.663)</u>	<u>(1.084.362)</u>
Lucro bruto	<u>196.985</u>	<u>101.976</u>	<u>298.961</u>
Despesas Comerciais	(34.183)	(37.572)	(71.755)
Despesas Administrativas	(48.582)	(30.590)	(79.172)
Provisões e outras despesas operacionais	<u>(13.187)</u>	<u>(4.982)</u>	<u>(18.169)</u>
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	<u>101.033</u>	<u>28.832</u>	<u>129.865</u>
	<u>SP</u>	<u>RS</u>	<u>Total</u>
Período findo em 30 de junho de 2022			
Receita bruta operacional	643.301	539.586	1.182.887
Deduções da receita bruta	<u>(22.666)</u>	<u>(27.665)</u>	<u>(50.331)</u>
Receita líquida operacional	<u>620.635</u>	<u>511.921</u>	<u>1.132.556</u>
Custo incorrido das vendas realizadas	<u>(474.966)</u>	<u>(387.848)</u>	<u>(862.814)</u>
Lucro bruto	<u>145.669</u>	<u>124.073</u>	<u>269.742</u>
Despesas Comerciais	(36.063)	(35.967)	(72.030)
Despesas Administrativas	(54.003)	(27.458)	(81.461)
Provisões e outras despesas operacionais	<u>(12.435)</u>	<u>(14.115)</u>	<u>(26.550)</u>
Lucro bruto líquido de despesas comerciais	<u>43.168</u>	<u>46.533</u>	<u>89.701</u>

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2022</u>
Lucro bruto das operações continuadas líquido das despesas comerciais e administrativas	<u>129.865</u>	<u>89.701</u>
Resultado financeiro, líquidas	57.733	67.805
Imposto de renda e contribuição social	<u>(36.471)</u>	<u>(25.465)</u>
Lucro das operações continuadas	<u>151.127</u>	<u>132.041</u>

**Notas Explicativas** Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

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

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Segmento SP	4.418.828	4.287.736
Segmento RS	2.348.856	2.301.121
Outros	106.319	233.141
Ativo total, conforme balanço patrimonial	<u>6.874.003</u>	<u>6.821.998</u>

	Consolidado	
	30/06/2023	31/12/2022
Segmento SP	2.864.263	2.920.803
Segmento RS	1.105.819	1.005.909
Outros	48.730	161.721
Passivo total, conforme balanço patrimonial	<u>4.018.818</u>	<u>4.088.433</u>

**25. EVENTOS SUBSEQUENTES**

Em 21 de julho de 2023, a Companhia recebeu uma proposta, firme e irrevogável, da PURAS HOLLAND PARK LLC (CNPJ nº 35.558.458/0001-45) ("Puras"), acionista não controlador, parte relacionada da Companhia, para uma operação de troca de ações pela qual a Companhia entregará, à Puras, 14.322.649 de ações de emissão da sociedade controlada Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Melnick") detidas pela Companhia, e Puras entregará, à Companhia, 8.710.000 ações de emissão da Companhia, a ser realizada fora do mercado organizado de valores mobiliários ("Proposta" e "Operação", respectivamente). A proporção de troca proposta foi fixada com base no valor patrimonial das ações.

Tendo em vista que a operação implicará na aquisição, pela Companhia, de ações de sua própria emissão junto à parte relacionada, o Conselho de Administração aprovou, em reunião realizada nesta data, a convocação de Assembleia Geral Extraordinária da Companhia para o dia 24 de agosto de 2023, às 10:00h ("AGE"), para deliberar sobre a Operação, dentre outras matérias, conforme disposto no art. 4º da Resolução CVM 77/2022.

A Companhia informa que obteve autorização da Melnick Participações S.A., para desonerar e liberar 14.322.649 de ações de emissão da Melnick detidas pela Companhia do ônus decorrente do Acordo de Acionistas celebrado em 03.09.2020, conforme aditado, de modo que a Even possa aliená-las à Puras no prazo de até 90 (noventa) dias.

Em decorrência à referida desoneração, permanecerão vinculadas ao Acordo de Acionistas 77.483.107 ações de emissão da Melnick de titularidade da Even. A desoneração, mencionada acima, não resultará na alteração das regras vigentes do Acordo de Acionistas de Melnick, e tampouco na estrutura de controle da Melnick.

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

### RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

#### Introdução

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

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

#### Alcance da revisão

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

#### Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

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

#### Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

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

#### Ênfase

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

#### Outros assuntos

##### Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados 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, 10 de agosto de 2023

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

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

## **Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente**

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

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

São Paulo, 10 de agosto de 2023.

Marcelo Dzik  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

### Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos que as Demonstrações Financeiras findo em 30 de junho de 2023, da Even Construtora e Incorporadora S.A refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

São Paulo, 10 de agosto de 2023.

Marcelo Dzik  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Declaração dos Diretores sobre o Parecer dos Auditores

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

São Paulo, 10 de agosto de 2023.

Marcelo Dzik  
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores