

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

| | |
|-----------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Passivo | 4 |
|-----------------------------|---|

| | |
|---------------------------|---|
| Demonstração do Resultado | 6 |
|---------------------------|---|

| | |
|--------------------------------------|---|
| Demonstração do Resultado Abrangente | 7 |
|--------------------------------------|---|

| | |
|--|---|
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 8 |
|--|---|

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021 | 10 |
|--------------------------------|----|

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020 | 11 |
|--------------------------------|----|

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019 | 12 |
|--------------------------------|----|

| | |
|----------------------------------|----|
| Demonstração de Valor Adicionado | 13 |
|----------------------------------|----|

DFs Consolidadas

| | |
|---------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Ativo | 15 |
|---------------------------|----|

| | |
|-----------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Passivo | 17 |
|-----------------------------|----|

| | |
|---------------------------|----|
| Demonstração do Resultado | 19 |
|---------------------------|----|

| | |
|--------------------------------------|----|
| Demonstração do Resultado Abrangente | 21 |
|--------------------------------------|----|

| | |
|--|----|
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 22 |
|--|----|

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021 | 24 |
|--------------------------------|----|

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020 | 25 |
|--------------------------------|----|

| | |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019 | 26 |
|--------------------------------|----|

| | |
|----------------------------------|----|
| Demonstração de Valor Adicionado | 27 |
|----------------------------------|----|

| | |
|---|----|
| Relatório da Administração/Comentário do Desempenho | 29 |
|---|----|

| | |
|--------------------|----|
| Notas Explicativas | 60 |
|--------------------|----|

| | |
|----------------------------------|-----|
| Proposta de Orçamento de Capital | 118 |
|----------------------------------|-----|

Pareceres e Declarações

| | |
|--|-----|
| Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva | 120 |
|--|-----|

| | |
|---|-----|
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras | 124 |
|---|-----|

| | |
|--|-----|
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente | 125 |
|--|-----|

Dados da Empresa / Composição do Capital

| Número de Ações (Unidade) | Último Exercício Social 31/12/2021 |
|--------------------------------------|---|
| Do Capital Integralizado | |
| Ordinárias | 212.000.000 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 212.000.000 |
| Em Tesouraria | |
| Ordinárias | 7.834.267 |
| Preferenciais | 0 |
| Total | 7.834.267 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2021 | Penúltimo Exercício 31/12/2020 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2019 |
|------------------------|---|--|---|---|
| 1 | Ativo Total | 2.094.837 | 2.320.453 | 3.028.370 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 376.725 | 351.898 | 469.916 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 16.029 | 252.533 | 256.193 |
| 1.01.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 13.587 | 247.710 | 18.997 |
| 1.01.01.02 | Caixa Restrito | 2.442 | 4.823 | 237.196 |
| 1.01.02 | Aplicações Financeiras | 296.951 | 66.097 | 186.152 |
| 1.01.02.01 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 296.951 | 66.097 | 186.152 |
| 1.01.02.01.01 | Títulos para Negociação | 296.951 | 66.097 | 186.152 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 1.303 | 6.900 | 8.644 |
| 1.01.03.01 | Clientes | 1.303 | 6.900 | 8.644 |
| 1.01.04 | Estoques | 15.286 | 13.408 | 11.069 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 47.156 | 12.960 | 7.858 |
| 1.01.08.03 | Outros | 47.156 | 12.960 | 7.858 |
| 1.01.08.03.02 | Demais Contas a Receber | 47.156 | 12.960 | 7.858 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 1.718.112 | 1.968.555 | 2.558.454 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 242.691 | 308.672 | 532.385 |
| 1.02.01.01 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 0 | 0 | 8.926 |
| 1.02.01.01.01 | Títulos Designados a Valor Justo | 0 | 0 | 8.926 |
| 1.02.01.04 | Contas a Receber | 18.141 | 23.849 | 29.880 |
| 1.02.01.04.01 | Clientes | 18.141 | 23.849 | 29.880 |
| 1.02.01.09 | Créditos com Partes Relacionadas | 216.038 | 275.604 | 487.898 |
| 1.02.01.09.02 | Créditos com Controladas | 173.673 | 170.009 | 83.076 |
| 1.02.01.09.05 | Adiantamento para Futuro Aumento de Capital | 42.365 | 105.595 | 404.822 |
| 1.02.01.10 | Outros Ativos Não Circulantes | 8.512 | 9.219 | 5.681 |
| 1.02.01.10.03 | Demais Contas a Receber | 8.512 | 9.219 | 5.681 |
| 1.02.02 | Investimentos | 1.472.144 | 1.656.849 | 2.021.061 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 1.472.144 | 1.656.849 | 2.021.061 |
| 1.02.02.01.02 | Participações em Controladas | 1.472.144 | 1.656.849 | 2.021.061 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 3.252 | 2.944 | 4.597 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2021 | Penúltimo Exercício 31/12/2020 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2019 |
|------------------------|---------------------------|--|---|---|
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 3.252 | 2.944 | 4.597 |
| 1.02.04 | Intangível | 25 | 90 | 411 |
| 1.02.04.01 | Intangíveis | 25 | 90 | 411 |
| 1.02.04.01.02 | Intangível | 25 | 90 | 411 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2021 | Penúltimo Exercício 31/12/2020 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2019 |
|------------------------|---|--|---|---|
| 2 | Passivo Total | 2.094.837 | 2.320.453 | 3.028.370 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 207.603 | 292.968 | 563.318 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 3.794 | 5.176 | 12.070 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 3.794 | 5.176 | 12.070 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 0 | 0 | 10.237 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 70.131 | 84.299 | 393.879 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 70.131 | 84.299 | 393.879 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 49.129 | 93.159 | 80.301 |
| 2.01.05.01 | Passivos com Partes Relacionadas | 12.525 | 14.396 | 33.163 |
| 2.01.05.01.04 | Débitos com Outras Partes Relacionadas | 12.525 | 14.396 | 33.163 |
| 2.01.05.02 | Outros | 36.604 | 78.763 | 47.138 |
| 2.01.05.02.02 | Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar | 0 | 3.487 | 28.308 |
| 2.01.05.02.04 | Dividendo Adicionais Propostos | 0 | 0 | 1.692 |
| 2.01.05.02.05 | Adiantamento de Clientes | 2.500 | 49.833 | 0 |
| 2.01.05.02.08 | Demais Contas a Pagar | 34.104 | 25.443 | 17.138 |
| 2.01.06 | Provisões | 84.549 | 110.334 | 66.831 |
| 2.01.06.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 9.370 | 27.744 | 14.840 |
| 2.01.06.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 0 | 14.809 | 0 |
| 2.01.06.01.03 | Provisões para Benefícios a Empregados | 9.370 | 12.935 | 14.840 |
| 2.01.06.02 | Outras Provisões | 75.179 | 82.590 | 51.991 |
| 2.01.06.02.01 | Provisões para Garantias | 0 | 8.422 | 23.308 |
| 2.01.06.02.04 | Provisão para Perdas em Sociedades Controladas | 61.085 | 58.677 | 28.683 |
| 2.01.06.02.05 | Provisão de Distrato | 14.094 | 15.491 | 0 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 66.428 | 281.527 | 796.437 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 43.008 | 246.122 | 680.075 |
| 2.02.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 43.008 | 246.122 | 680.075 |
| 2.02.04 | Provisões | 23.420 | 35.405 | 116.362 |
| 2.02.04.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 21.177 | 19.148 | 116.362 |
| 2.02.04.01.01 | Provisões Fiscais | 3.935 | 271 | 0 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2021 | Penúltimo Exercício 31/12/2020 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2019 |
|------------------------|--|--|---|---|
| 2.02.04.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 3.877 | 6.533 | 116.362 |
| 2.02.04.01.04 | Provisões Cíveis | 13.365 | 12.344 | 0 |
| 2.02.04.02 | Outras Provisões | 2.243 | 16.257 | 0 |
| 2.02.04.02.01 | Provisões para Garantias | 2.243 | 16.257 | 0 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido | 1.820.806 | 1.745.958 | 1.668.615 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 1.657.409 | 1.657.409 | 1.641.467 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | -17.091 | -31.522 | -20.113 |
| 2.03.02.04 | Opções Outorgadas | 38.798 | 0 | 31.717 |
| 2.03.02.05 | Ações em Tesouraria | -55.889 | -31.522 | -36.055 |
| 2.03.02.07 | Custo de Transação | 0 | 0 | -15.775 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 0 | 113.378 | 0 |
| 2.03.04.10 | Lucro a Disposição da Assembleia | 0 | 113.378 | 0 |
| 2.03.05 | Lucros/Prejuízos Acumulados | 180.488 | 6.693 | 47.261 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 | Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019 |
|------------------------|--|---|--|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 23.844 | 26.025 | 31.463 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -26.230 | -21.107 | -28.663 |
| 3.03 | Resultado Bruto | -2.386 | 4.918 | 2.800 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | 225.634 | 162.929 | 244.298 |
| 3.04.01 | Despesas com Vendas | -3.033 | -3.390 | -2.262 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -104.024 | -93.123 | -80.241 |
| 3.04.02.01 | Gerais e Administrativas | -79.153 | -76.856 | -72.231 |
| 3.04.02.02 | Remuneração da Administração | -24.871 | -16.267 | -8.010 |
| 3.04.05 | Outras Despesas Operacionais | -21.747 | 12.886 | -19.715 |
| 3.04.05.01 | Provisões | -16.952 | 9.976 | 13.606 |
| 3.04.05.02 | Outras Despesas Operacionais | -4.795 | 2.910 | -33.321 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 354.438 | 246.556 | 346.516 |
| 3.04.06.01 | Equivalência Patrimonial | 354.438 | 246.556 | 346.516 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 223.248 | 167.847 | 247.098 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | 8.393 | -25.641 | -78.584 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 28.107 | 19.465 | 23.236 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -19.714 | -45.106 | -101.820 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 231.641 | 142.206 | 168.514 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 231.641 | 142.206 | 168.514 |
| 3.10 | Resultado Líquido de Operações Descontinuadas | -429 | -127.522 | -49.323 |
| 3.10.01 | Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas | -429 | -127.522 | -49.323 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo do Período | 231.212 | 14.684 | 119.191 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | | |
| 3.99.01.01 | ON | 1,123 | 0,071 | 0,561 |
| 3.99.02 | Lucro Diluído por Ação | | | |
| 3.99.02.01 | ON | 1,123 | 0,071 | 0,561 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 | Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019 |
|------------------------|---------------------------------|---|--|--|
| 4.01 | Lucro Líquido do Período | 231.212 | 14.684 | 119.191 |
| 4.03 | Resultado Abrangente do Período | 231.212 | 14.684 | 119.191 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 | Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019 |
|------------------------|---|---|--|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | -204.474 | -202.357 | -178.513 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | -163.098 | -264.580 | -148.175 |
| 6.01.01.01 | Prejuízo (Lucro) antes do IR e CS | 231.212 | 14.684 | 119.191 |
| 6.01.01.04 | Equivalência Patrimonial | -354.438 | -246.556 | -297.193 |
| 6.01.01.05 | Depreciações e Amortizações | 3.635 | 7.386 | 4.067 |
| 6.01.01.07 | Juros Provisionados | 12.648 | 40.841 | 78.046 |
| 6.01.01.10 | Provisões | -40.178 | -70.724 | -38.737 |
| 6.01.01.13 | Juros Apropriados em Aplicações Financeiras | -15.977 | -9.550 | -14.520 |
| 6.01.01.14 | Valor de Mercado - SWAP | 0 | -661 | 971 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | -29.039 | 134.470 | 18.144 |
| 6.01.02.02 | Contas a Receber | 11.305 | 7.775 | 40.923 |
| 6.01.02.03 | Imóveis a Comercializar | -1.878 | -2.339 | -30.656 |
| 6.01.02.06 | Demais Contas a Receber | -31.070 | -8.640 | 1.107 |
| 6.01.02.07 | Fornecedores | -1.382 | -6.894 | -6.253 |
| 6.01.02.08 | Adiantamento de Clientes | -47.333 | 49.833 | 0 |
| 6.01.02.12 | Demais Passivos | 2.521 | 1.343 | 13.023 |
| 6.01.02.13 | Concessões de Ações - ILP | 38.798 | 4.533 | 0 |
| 6.01.02.14 | Ganho na perda de participação societária em controlada (OPA) | 0 | 123.535 | 0 |
| 6.01.02.15 | Custo na baixa de participação alienada a parte relacionada | 0 | -34.676 | 0 |
| 6.01.03 | Outros | -12.337 | -72.247 | -48.482 |
| 6.01.03.02 | Juros Pagos | -12.337 | -72.247 | -48.482 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | 387.242 | 1.073.108 | 62.792 |
| 6.02.01 | Aquisições de Bens para o Ativo Imobilizado | -243 | -5.412 | -319 |
| 6.02.02 | Aumento dos Investimentos | 150.498 | 344.200 | -193.990 |
| 6.02.03 | Lucros Recebidos | 388.634 | 296.562 | 319.221 |
| 6.02.05 | Adiantamento para Futuro Aumento de Capital | 63.230 | 299.227 | -93.340 |
| 6.02.06 | Aplicações Financeiras | -214.877 | 138.531 | 31.220 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | -416.891 | -642.038 | 89.971 |
| 6.03.02 | Dividendos Pagos | -171.777 | -30.000 | 0 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 | Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019 |
|------------------------|---|---|--|--|
| 6.03.03 | Empréstimos, Financiamentos e Debêntures | 0 | 0 | 544.522 |
| 6.03.04 | Pagto. Empréstimos, Financiamentos e Debêntures | -217.593 | -711.466 | -372.846 |
| 6.03.05 | Partes Relacionadas | -5.535 | -105.699 | 410 |
| 6.03.06 | Caixa Restrito | 2.381 | 232.373 | -82.115 |
| 6.03.07 | Aquisição de Ações em Tesouraria | -24.367 | -27.246 | 0 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | -234.123 | 228.713 | -25.750 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 247.710 | 18.997 | 44.747 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 13.587 | 247.710 | 18.997 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 1.657.409 | -31.522 | 6.694 | 113.377 | 0 | 1.745.958 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 1.657.409 | -31.522 | 6.694 | 113.377 | 0 | 1.745.958 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 14.431 | 11.561 | -182.356 | 0 | -156.364 |
| 5.04.04 | Ações em Tesouraria Adquiridas | 0 | -24.367 | 0 | 0 | 0 | -24.367 |
| 5.04.08 | Concessão de ações - desbloqueio ILP | 0 | 18.372 | 0 | 0 | 0 | 18.372 |
| 5.04.09 | Reclassificação plano ILP | 0 | 20.426 | 0 | 0 | 0 | 20.426 |
| 5.04.10 | Dividendos adicionais propostos | 0 | 0 | 0 | -113.377 | 0 | -113.377 |
| 5.04.11 | Ajuste de avaliação patrimonial | 0 | 0 | 0 | -2.419 | 0 | -2.419 |
| 5.04.12 | Absorção de reserva legal | 0 | 0 | 11.561 | -11.561 | 0 | 0 |
| 5.04.14 | Antecipação de dividendos | 0 | 0 | 0 | -54.913 | 0 | -54.913 |
| 5.04.15 | Dividendos mínimos estatutário | 0 | 0 | 0 | -86 | 0 | -86 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 231.212 | 0 | 231.212 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 231.212 | 0 | 231.212 |
| 5.07 | Saldos Finais | 1.657.409 | -17.091 | 18.255 | 162.233 | 0 | 1.820.806 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 1.641.467 | -20.113 | 47.261 | 0 | 0 | 1.668.615 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 1.641.467 | -20.113 | 47.261 | 0 | 0 | 1.668.615 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 15.942 | -11.409 | -27.246 | -116.865 | 113.378 | -26.200 |
| 5.04.04 | Ações em Tesouraria Adquiridas | 0 | -24.748 | 0 | 0 | 0 | -24.748 |
| 5.04.06 | Dividendos | 0 | 0 | 0 | -3.487 | 0 | -3.487 |
| 5.04.08 | Concessão de ações - desbloqueio ILP | 0 | 2.035 | 0 | 0 | 0 | 2.035 |
| 5.04.09 | Cancelamento de ações restritas | 0 | 27.246 | -27.246 | 0 | 0 | 0 |
| 5.04.10 | Absorção de Custos de transação | -15.775 | 15.775 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.04.11 | Absorção de plano de Opções de ações | 31.717 | -31.717 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.04.12 | Dividendos Adicionais propostos | 0 | 0 | 0 | -113.378 | 113.378 | 0 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 14.684 | 0 | 14.684 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 14.684 | 0 | 14.684 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | -13.322 | 13.322 | 88.859 | 88.859 |
| 5.06.01 | Constituição de Reservas | 0 | 0 | 734 | -734 | 0 | 0 |
| 5.06.05 | Ganho de Transação OPA | 0 | 0 | 0 | 0 | 142.757 | 142.757 |
| 5.06.06 | Custo de Transação | 0 | 0 | 0 | 0 | -19.222 | -19.222 |
| 5.06.07 | Reorganização societária | 0 | 0 | 0 | 0 | -34.676 | -34.676 |
| 5.06.08 | Reversão da reserva de lucros | 0 | 0 | -14.056 | 14.056 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 1.657.409 | -31.522 | 6.693 | -88.859 | 202.237 | 1.745.958 |

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido |
|------------------------|---|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01 | Saldos Iniciais | 1.641.467 | -21.768 | 0 | -41.930 | 0 | 1.577.769 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 1.641.467 | -21.768 | 0 | -41.930 | 0 | 1.577.769 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 1.655 | 0 | -30.000 | 0 | -28.345 |
| 5.04.06 | Dividendos | 0 | 0 | 0 | -30.000 | 0 | -30.000 |
| 5.04.10 | Concessões de Ações | 0 | 20.572 | 0 | 0 | 0 | 20.572 |
| 5.04.12 | Concessões de Ações - Vencimento do ILP | 0 | 1.655 | 0 | 0 | 0 | 1.655 |
| 5.04.13 | Cancelamento de Ações Restritas | 0 | -20.572 | 0 | 0 | 0 | -20.572 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 119.191 | 0 | 119.191 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 119.191 | 0 | 119.191 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 47.261 | -47.261 | 0 | 0 |
| 5.06.01 | Constituição de Reservas | 0 | 0 | 5.959 | -5.959 | 0 | 0 |
| 5.06.04 | Reserva de Retenção de Lucros | 0 | 0 | 41.302 | -41.302 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 1.641.467 | -20.113 | 47.261 | 0 | 0 | 1.668.615 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 | Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019 |
|------------------------|--|---|--|--|
| 7.01 | Receitas | 27.533 | 29.943 | 36.191 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 27.533 | 29.943 | 36.191 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -77.889 | -160.184 | -94.182 |
| 7.02.01 | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos | -26.230 | -21.107 | 10.116 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -51.659 | -139.077 | -104.298 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | -50.356 | -130.241 | -57.991 |
| 7.04 | Retenções | -3.635 | -7.386 | -4.067 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -3.635 | -7.386 | -4.067 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | -53.991 | -137.627 | -62.058 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 382.545 | 266.021 | 370.373 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 354.438 | 246.556 | 346.516 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 28.107 | 19.465 | 23.237 |
| 7.06.03 | Outros | 0 | 0 | 620 |
| 7.06.03.01 | Provisão para Perdas em Controladas | 0 | 0 | 620 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 328.554 | 128.394 | 308.315 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 328.554 | 128.394 | 308.315 |
| 7.08.01 | Pessoal | 70.552 | 62.131 | 80.759 |
| 7.08.01.01 | Remuneração Direta | 61.111 | 54.177 | 0 |
| 7.08.01.02 | Benefícios | 6.243 | 5.620 | 0 |
| 7.08.01.03 | F.G.T.S. | 3.198 | 2.334 | 0 |
| 7.08.01.04 | Outros | 0 | 0 | 80.759 |
| 7.08.01.04.01 | Salários e Encargos | 0 | 0 | 73.223 |
| 7.08.01.04.02 | Remuneração da Administração | 0 | 0 | 4.239 |
| 7.08.01.04.04 | Participação dos Empregados nos Lucros | 0 | 0 | 4.213 |
| 7.08.01.04.05 | Incentivo a Longo Prazo | 0 | 0 | -916 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 6.310 | 5.809 | 8.534 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 20.480 | 45.770 | 99.831 |
| 7.08.03.01 | Juros | 12.438 | 31.598 | 0 |
| 7.08.03.02 | Aluguéis | 766 | 664 | 863 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 | Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019 |
|------------------------|--------------------------------------|---|--|--|
| 7.08.03.03 | Outras | 7.276 | 13.508 | 98.968 |
| 7.08.03.03.01 | Despesas Financeiras | 7.276 | 13.508 | 98.968 |
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | 231.212 | 14.684 | 119.191 |
| 7.08.04.02 | Dividendos | 54.913 | 3.487 | 31.288 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | 176.299 | 11.197 | 87.903 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2021 | Penúltimo Exercício 31/12/2020 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2019 |
|------------------------|---|--|---|---|
| 1 | Ativo Total | 5.929.910 | 5.176.777 | 4.983.545 |
| 1.01 | Ativo Circulante | 4.343.892 | 3.798.373 | 3.550.720 |
| 1.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 42.317 | 366.322 | 496.597 |
| 1.01.01.01 | Caixa e Equivalentes de Caixa | 39.873 | 357.622 | 253.815 |
| 1.01.01.02 | Caixa Restrito | 2.444 | 8.700 | 242.782 |
| 1.01.02 | Aplicações Financeiras | 899.261 | 922.582 | 434.795 |
| 1.01.02.01 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 899.261 | 922.582 | 434.795 |
| 1.01.02.01.01 | Títulos para Negociação | 899.261 | 922.582 | 434.795 |
| 1.01.03 | Contas a Receber | 1.105.214 | 664.616 | 641.994 |
| 1.01.03.01 | Clientes | 1.105.214 | 664.616 | 641.994 |
| 1.01.03.01.01 | Contas a receber | 1.105.214 | 664.616 | 641.994 |
| 1.01.04 | Estoques | 2.154.127 | 1.724.136 | 1.885.639 |
| 1.01.08 | Outros Ativos Circulantes | 142.973 | 120.717 | 91.695 |
| 1.01.08.03 | Outros | 142.973 | 120.717 | 91.695 |
| 1.01.08.03.02 | Demais Contas a Receber | 142.973 | 120.717 | 91.695 |
| 1.02 | Ativo Não Circulante | 1.586.018 | 1.378.404 | 1.432.825 |
| 1.02.01 | Ativo Realizável a Longo Prazo | 1.534.704 | 1.339.467 | 1.393.956 |
| 1.02.01.01 | Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado | 0 | 0 | 8.926 |
| 1.02.01.01.01 | Títulos Designados a Valor Justo | 0 | 0 | 8.926 |
| 1.02.01.04 | Contas a Receber | 476.475 | 636.414 | 601.822 |
| 1.02.01.04.02 | Contas a Receber | 476.475 | 636.414 | 601.822 |
| 1.02.01.05 | Estoques | 742.471 | 381.357 | 658.657 |
| 1.02.01.05.01 | Imóveis a Comercializar | 742.471 | 381.357 | 658.657 |
| 1.02.01.09 | Créditos com Partes Relacionadas | 106.383 | 111.560 | 75.951 |
| 1.02.01.09.03 | Créditos com Controladores | 99.599 | 99.281 | 71.683 |
| 1.02.01.09.05 | Adiantamento para Futuro Aumento de Capital | 6.784 | 12.279 | 4.268 |
| 1.02.01.10 | Outros Ativos Não Circulantes | 209.375 | 210.136 | 48.600 |
| 1.02.01.10.03 | Demais Contas a Receber | 28.341 | 29.102 | 48.600 |
| 1.02.01.10.04 | Ativos destinados a venda | 181.034 | 181.034 | 0 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2021 | Penúltimo Exercício 31/12/2020 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2019 |
|------------------------|---------------------------|--|---|---|
| 1.02.02 | Investimentos | 29.731 | 26.750 | 22.145 |
| 1.02.02.01 | Participações Societárias | 29.731 | 26.750 | 22.145 |
| 1.02.03 | Imobilizado | 21.288 | 11.918 | 15.682 |
| 1.02.03.01 | Imobilizado em Operação | 21.288 | 11.918 | 15.682 |
| 1.02.04 | Intangível | 295 | 269 | 1.042 |
| 1.02.04.01 | Intangíveis | 295 | 269 | 1.042 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2021 | Penúltimo Exercício 31/12/2020 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2019 |
|------------------------|---|--|---|---|
| 2 | Passivo Total | 5.929.910 | 5.176.777 | 4.983.545 |
| 2.01 | Passivo Circulante | 2.315.443 | 1.650.343 | 1.341.434 |
| 2.01.02 | Fornecedores | 60.333 | 40.947 | 86.657 |
| 2.01.02.01 | Fornecedores Nacionais | 60.333 | 40.947 | 86.657 |
| 2.01.03 | Obrigações Fiscais | 0 | 0 | 43.333 |
| 2.01.04 | Empréstimos e Financiamentos | 106.019 | 142.878 | 471.940 |
| 2.01.04.01 | Empréstimos e Financiamentos | 106.019 | 142.878 | 471.940 |
| 2.01.05 | Outras Obrigações | 2.042.703 | 1.337.147 | 585.297 |
| 2.01.05.01 | Passivos com Partes Relacionadas | 46.372 | 39.020 | 25.479 |
| 2.01.05.02 | Outros | 1.996.331 | 1.298.127 | 559.818 |
| 2.01.05.02.02 | Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar | 0 | 4.224 | 30.000 |
| 2.01.05.02.05 | Adiantamento de Clientes | 1.086.245 | 810.190 | 295.120 |
| 2.01.05.02.06 | Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis | 629.068 | 363.045 | 137.897 |
| 2.01.05.02.07 | Contas a Pagar por Aquisição Sociedade Controladas | 101.724 | 0 | 0 |
| 2.01.05.02.08 | Demais Contas a Pagar | 179.294 | 120.668 | 96.801 |
| 2.01.06 | Provisões | 106.388 | 129.371 | 154.207 |
| 2.01.06.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 85.459 | 105.078 | 113.021 |
| 2.01.06.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 0 | 14.808 | 0 |
| 2.01.06.01.03 | Provisões para Benefícios a Empregados | 22.802 | 23.448 | 27.762 |
| 2.01.06.01.05 | Provisão para Distratos | 62.657 | 66.822 | 85.259 |
| 2.01.06.02 | Outras Provisões | 20.929 | 24.293 | 41.186 |
| 2.01.06.02.01 | Provisões para Garantias | 20.929 | 24.293 | 41.186 |
| 2.02 | Passivo Não Circulante | 1.022.129 | 1.045.017 | 1.764.669 |
| 2.02.01 | Empréstimos e Financiamentos | 207.514 | 310.362 | 933.815 |
| 2.02.01.01 | Empréstimos e Financiamentos | 207.514 | 310.362 | 933.815 |
| 2.02.02 | Outras Obrigações | 668.050 | 575.679 | 639.142 |
| 2.02.02.02 | Outros | 668.050 | 575.679 | 639.142 |
| 2.02.02.02.03 | Contas a Pagar por Aquisição Sociedade Controladas | 50.000 | 0 | 0 |
| 2.02.02.02.05 | Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis | 609.749 | 575.679 | 621.579 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 31/12/2021 | Penúltimo Exercício 31/12/2020 | Antepenúltimo Exercício 31/12/2019 |
|------------------------|---|--|---|---|
| 2.02.02.02.07 | Demais Contas a Pagar | 8.301 | 0 | 17.563 |
| 2.02.03 | Tributos Diferidos | 21.865 | 22.574 | 30.815 |
| 2.02.03.01 | Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos | 21.865 | 22.574 | 30.815 |
| 2.02.04 | Provisões | 124.700 | 136.402 | 160.897 |
| 2.02.04.01 | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 98.003 | 110.662 | 132.574 |
| 2.02.04.01.01 | Provisões Fiscais | 4.604 | 0 | 0 |
| 2.02.04.01.02 | Provisões Previdenciárias e Trabalhistas | 10.635 | 110.662 | 132.574 |
| 2.02.04.01.04 | Provisões Cíveis | 82.764 | 0 | 0 |
| 2.02.04.02 | Outras Provisões | 26.697 | 25.740 | 28.323 |
| 2.02.04.02.01 | Provisões para Garantias | 26.697 | 25.740 | 28.323 |
| 2.03 | Patrimônio Líquido Consolidado | 2.592.338 | 2.481.417 | 1.877.442 |
| 2.03.01 | Capital Social Realizado | 1.657.409 | 1.657.409 | 1.641.467 |
| 2.03.02 | Reservas de Capital | -17.091 | -31.522 | -20.113 |
| 2.03.02.04 | Opções Outorgadas | 0 | 0 | 31.717 |
| 2.03.02.05 | Ações em Tesouraria | -55.889 | -31.522 | -36.055 |
| 2.03.02.07 | Custo de Transação | 0 | 0 | -15.775 |
| 2.03.02.08 | Plano de Opção de Ações | 38.798 | 0 | 0 |
| 2.03.04 | Reservas de Lucros | 0 | 113.378 | 0 |
| 2.03.04.10 | Lucros a Disposição da Assembléia | 0 | 113.378 | 0 |
| 2.03.05 | Lucros/Prejuízos Acumulados | 180.488 | 6.693 | 47.261 |
| 2.03.09 | Participação dos Acionistas Não Controladores | 771.532 | 735.459 | 208.827 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 | Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019 |
|------------------------|--|---|--|--|
| 3.01 | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços | 2.275.744 | 1.671.020 | 1.845.941 |
| 3.02 | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos | -1.643.701 | -1.188.582 | -1.354.091 |
| 3.03 | Resultado Bruto | 632.043 | 482.438 | 491.850 |
| 3.04 | Despesas/Receitas Operacionais | -366.894 | -210.377 | -253.658 |
| 3.04.01 | Despesas com Vendas | -142.431 | -118.807 | -149.621 |
| 3.04.02 | Despesas Gerais e Administrativas | -155.991 | -120.071 | -104.357 |
| 3.04.02.01 | Gerais e Administrativas | -121.575 | -103.804 | -96.347 |
| 3.04.02.02 | Remuneração da Administração | -34.416 | -16.267 | -8.010 |
| 3.04.05 | Outras Despesas Operacionais | -68.708 | 24.170 | -3.784 |
| 3.04.05.01 | Outras Despesas Operacionais | -8.707 | 11.965 | 2.437 |
| 3.04.05.02 | Provisões | -60.001 | 12.205 | -6.221 |
| 3.04.06 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 236 | 4.331 | 4.104 |
| 3.05 | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 265.149 | 272.061 | 238.192 |
| 3.06 | Resultado Financeiro | 64.698 | 13.909 | -8.367 |
| 3.06.01 | Receitas Financeiras | 102.731 | 66.206 | 72.571 |
| 3.06.02 | Despesas Financeiras | -38.033 | -52.297 | -80.938 |
| 3.07 | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro | 329.847 | 285.970 | 229.825 |
| 3.08 | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro | -41.931 | -32.839 | -37.762 |
| 3.08.01 | Corrente | -42.640 | -36.264 | -37.076 |
| 3.08.02 | Diferido | 709 | 3.425 | -686 |
| 3.09 | Resultado Líquido das Operações Continuadas | 287.916 | 253.131 | 192.063 |
| 3.10 | Resultado Líquido de Operações Descontinuadas | -1.695 | -199.782 | -49.323 |
| 3.10.01 | Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas | -1.695 | -199.782 | -49.323 |
| 3.11 | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período | 286.221 | 53.349 | 142.740 |
| 3.11.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 231.212 | 14.684 | 119.191 |
| 3.11.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | 55.009 | 38.665 | 23.549 |
| 3.99 | Lucro por Ação - (Reais / Ação) | | | |
| 3.99.01 | Lucro Básico por Ação | | | |
| 3.99.01.01 | ON | 1.123 | 0,071 | 0,56 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 | Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019 |
|------------------------|---------------------------|---|--|--|
| 3.99.02 | Lucro Diluído por Ação | | | |
| 3.99.02.01 | ON | 1,123 | 0,071 | 0,56 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 | Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019 |
|------------------------|---|---|--|--|
| 4.01 | Lucro Líquido Consolidado do Período | 286.221 | 53.349 | 142.740 |
| 4.03 | Resultado Abrangente Consolidado do Período | 286.221 | 53.349 | 142.740 |
| 4.03.01 | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora | 231.212 | 14.684 | 119.191 |
| 4.03.02 | Atribuído a Sócios Não Controladores | 55.009 | 38.665 | 23.549 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 | Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019 |
|------------------------|---|---|--|--|
| 6.01 | Caixa Líquido Atividades Operacionais | -41.370 | 840.619 | 327.657 |
| 6.01.01 | Caixa Gerado nas Operações | 269.366 | 130.520 | 215.739 |
| 6.01.01.01 | Prejuízo (Lucro) antes do IR e CS | 328.152 | 86.188 | 180.502 |
| 6.01.01.03 | Depreciações e Amortizações | 8.345 | 8.360 | 12.570 |
| 6.01.01.05 | Juros Provisonados | 21.465 | 118.696 | 136.327 |
| 6.01.01.07 | Provisões | -36.811 | -54.473 | -72.775 |
| 6.01.01.08 | Equivalência Patrimonial | -236 | -4.331 | -4.104 |
| 6.01.01.11 | Juros Apropriados em Aplicações Financeiras | -51.549 | -23.259 | -37.752 |
| 6.01.01.12 | Valor de Mercado - SWAP | 0 | -661 | 971 |
| 6.01.02 | Variações nos Ativos e Passivos | -242.679 | 844.387 | 248.354 |
| 6.01.02.01 | Contas a pagar por aquisição sociedade controladas | 151.724 | 0 | 0 |
| 6.01.02.03 | Contas a Receber | -280.659 | -57.214 | -32.029 |
| 6.01.02.04 | Imóveis a Comercializar | -791.105 | 207.790 | 112.518 |
| 6.01.02.07 | Demais Contas a Receber | -21.495 | -9.524 | -47.817 |
| 6.01.02.08 | Fornecedores | 19.386 | -45.710 | -12.422 |
| 6.01.02.09 | Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis | 300.093 | 179.248 | 168.051 |
| 6.01.02.10 | Adiantamento de Clientes | 276.055 | 515.070 | 80.988 |
| 6.01.02.13 | Demais Passivos | 64.524 | -38.665 | -20.935 |
| 6.01.02.14 | Concessões de Ações - ILP | 38.798 | 4.533 | 0 |
| 6.01.02.15 | Ganho na perda de participação societária em controlada (OPA) | 0 | 123.535 | 0 |
| 6.01.02.16 | Custo na baixa de participação alienada a parte relacionada | 0 | -34.676 | 0 |
| 6.01.03 | Outros | -68.057 | -134.288 | -136.436 |
| 6.01.03.02 | Juros Pagos | -18.359 | -99.985 | -97.111 |
| 6.01.03.03 | IR e CS Pagos | -49.698 | -34.303 | -39.325 |
| 6.02 | Caixa Líquido Atividades de Investimento | 68.224 | -467.710 | 23.801 |
| 6.02.01 | Aquisição de Bens para o Ativo Imobilizado | -9.396 | -3.823 | -2.815 |
| 6.02.02 | Adiantamento para Futuro Aumento de Capital | 5.495 | -8.011 | -4.268 |
| 6.02.03 | Aplicações Financeiras | 74.870 | -455.602 | 28.264 |
| 6.02.04 | Aumento dos Investimentos | -7.026 | -2.562 | -1.943 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 | Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019 |
|------------------------|---|---|--|--|
| 6.02.05 | Lucros Recebidos | 4.281 | 2.288 | 4.563 |
| 6.03 | Caixa Líquido Atividades de Financiamento | -344.603 | -269.102 | -331.917 |
| 6.03.01 | Empréstimos, Financiamentos e Debêntures | 235.824 | 256.926 | 801.537 |
| 6.03.02 | Pagto. Empréstimos, Financiamentos e Debêntures | -378.637 | -1.177.512 | -1.000.754 |
| 6.03.03 | Caixa Restrito | 6.256 | 234.082 | -86.398 |
| 6.03.04 | Partes Relacionadas | 7.034 | -14.056 | -1.850 |
| 6.03.05 | Movimento de Acionistas não Controladores | -18.936 | 487.967 | -44.452 |
| 6.03.07 | Dividendos Pagos | -171.777 | -29.263 | 0 |
| 6.03.08 | Concessões de Ações - ILP | -24.367 | -27.246 | 0 |
| 6.05 | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes | -317.749 | 103.807 | 19.541 |
| 6.05.01 | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes | 357.622 | 253.815 | 234.274 |
| 6.05.02 | Saldo Final de Caixa e Equivalentes | 39.873 | 357.622 | 253.815 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021**(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 | -31.522 | 6.694 | 113.377 | 0 | 1.745.958 | 735.459 | 2.481.417 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 1.657.409 | -31.522 | 6.694 | 113.377 | 0 | 1.745.958 | 735.459 | 2.481.417 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 14.431 | 11.561 | -182.356 | 0 | -156.364 | -18.936 | -175.300 |
| 5.04.04 | Ações em Tesouraria Adquiridas | 0 | -24.367 | 0 | 0 | 0 | -24.367 | 0 | -24.367 |
| 5.04.08 | Concessão de ações - desbloqueio ILP | 0 | 18.372 | 0 | 0 | 0 | 18.372 | 0 | 18.372 |
| 5.04.09 | Reclassificação plano ILP | 0 | 20.426 | 0 | 0 | 0 | 20.426 | 0 | 20.426 |
| 5.04.10 | Dividendos adicionais propostos | 0 | 0 | 0 | -113.377 | 0 | -113.377 | 0 | -113.377 |
| 5.04.11 | Ajuste de avaliação patrimonial | 0 | 0 | 0 | -2.419 | 0 | -2.419 | 0 | -2.419 |
| 5.04.12 | Absorção de reserva legal | 0 | 0 | 11.561 | -11.561 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.04.14 | Antecipação de dividendos | 0 | 0 | 0 | -54.913 | 0 | -54.913 | 0 | -54.913 |
| 5.04.15 | Dividendos mínimos estatutário | 0 | 0 | 0 | -86 | 0 | -86 | 0 | -86 |
| 5.04.16 | Aumento de capital | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -18.936 | -18.936 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 231.212 | 0 | 231.212 | 55.009 | 286.221 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 231.212 | 0 | 231.212 | 55.009 | 286.221 |
| 5.07 | Saldos Finais | 1.657.409 | -17.091 | 18.255 | 162.233 | 0 | 1.820.806 | 771.532 | 2.592.338 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020**(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 | 1.641.467 | -20.113 | 47.261 | 0 | 0 | 1.668.615 | 208.827 | 1.877.442 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 1.641.467 | -20.113 | 47.261 | 0 | 0 | 1.668.615 | 208.827 | 1.877.442 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 15.942 | -11.409 | -27.246 | -116.865 | 113.378 | -26.200 | 0 | -26.200 |
| 5.04.04 | Ações em Tesouraria Adquiridas | 0 | -24.748 | 0 | 0 | 0 | -24.748 | 0 | -24.748 |
| 5.04.05 | Ações em Tesouraria Vendidas | 0 | 0 | 0 | -3.487 | 0 | -3.487 | 0 | -3.487 |
| 5.04.08 | Concessão de ações - desbloqueio ILP | 0 | 2.035 | 0 | 0 | 0 | 2.035 | 0 | 2.035 |
| 5.04.09 | Cancelamento de ações restritas | 0 | 27.246 | -27.246 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.04.12 | Dividendos Adicionais propostos | 0 | 0 | 0 | -113.378 | 113.378 | 0 | 0 | 0 |
| 5.04.13 | Absorção de Custos de transação | -15.775 | 15.775 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.04.14 | Absorção de plano de Opções de ações | 31.717 | -31.717 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 14.684 | 0 | 14.684 | 38.665 | 53.349 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 14.684 | 0 | 14.684 | 38.665 | 53.349 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | -13.322 | 102.181 | 0 | 88.859 | 487.967 | 576.826 |
| 5.06.01 | Constituição de Reservas | 0 | 0 | 734 | -734 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06.05 | Ganho de Transação OPA | 0 | 0 | 0 | 142.757 | 0 | 142.757 | 530.299 | 619.158 |
| 5.06.06 | Redução de capital | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -42.332 | -42.332 |
| 5.06.07 | Reversão da reserva de lucros | 0 | 0 | -14.056 | 14.056 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06.08 | Custo de Transação | 0 | 0 | 0 | -19.222 | 0 | -19.222 | 0 | 0 |
| 5.06.09 | Reorganização societária | 0 | 0 | 0 | -34.676 | 0 | -34.676 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 1.657.409 | -31.522 | 6.693 | 0 | 113.378 | 1.745.958 | 735.459 | 2.481.417 |

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2019 à 31/12/2019**(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 | 1.641.467 | -21.768 | 0 | -41.930 | 0 | 1.577.769 | 229.730 | 1.807.499 |
| 5.03 | Saldos Iniciais Ajustados | 1.641.467 | -21.768 | 0 | -41.930 | 0 | 1.577.769 | 229.730 | 1.807.499 |
| 5.04 | Transações de Capital com os Sócios | 0 | 1.655 | 0 | -30.000 | 0 | -28.345 | -44.452 | -72.797 |
| 5.04.01 | Aumentos de Capital | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -22.731 | -22.731 |
| 5.04.04 | Ações em Tesouraria Adquiridas | 0 | 20.572 | 0 | 0 | 0 | 20.572 | 0 | 0 |
| 5.04.06 | Dividendos | 0 | 0 | 0 | -30.000 | 0 | -30.000 | 0 | -30.000 |
| 5.04.08 | Distribuição de Lucros | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -25.035 | -25.035 |
| 5.04.12 | Concessão de Ações - Vencimento do ILP | 0 | 1.655 | 0 | 0 | 0 | 1.655 | 0 | 1.655 |
| 5.04.13 | Cancelamento de Ações Restritas | 0 | -20.572 | 0 | 0 | 0 | -20.572 | 0 | 0 |
| 5.04.16 | Outros Movimentos | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.314 | 3.314 |
| 5.05 | Resultado Abrangente Total | 0 | 0 | 0 | 119.191 | 0 | 119.191 | 23.549 | 142.740 |
| 5.05.01 | Lucro Líquido do Período | 0 | 0 | 0 | 119.191 | 0 | 119.191 | 23.549 | 142.740 |
| 5.06 | Mutações Internas do Patrimônio Líquido | 0 | 0 | 47.261 | -47.261 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06.01 | Constituição de Reservas | 0 | 0 | 5.959 | -5.959 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.06.04 | Reserva de Retenção de Lucros | 0 | 0 | 41.302 | -41.302 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 5.07 | Saldos Finais | 1.641.467 | -20.113 | 47.261 | 0 | 0 | 1.668.615 | 208.827 | 1.877.442 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 | Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019 |
|------------------------|--|---|--|--|
| 7.01 | Receitas | 2.350.295 | 1.763.195 | 1.964.778 |
| 7.01.01 | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços | 2.350.295 | 1.763.195 | 1.964.778 |
| 7.02 | Insumos Adquiridos de Terceiros | -1.904.504 | -1.496.502 | -1.630.008 |
| 7.02.01 | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos | -1.645.396 | -1.388.364 | -1.398.442 |
| 7.02.02 | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -259.108 | -108.138 | -231.566 |
| 7.03 | Valor Adicionado Bruto | 445.791 | 266.693 | 334.770 |
| 7.04 | Retenções | -8.345 | -8.360 | -9.318 |
| 7.04.01 | Depreciação, Amortização e Exaustão | -8.345 | -8.360 | -9.318 |
| 7.05 | Valor Adicionado Líquido Produzido | 437.446 | 258.333 | 325.452 |
| 7.06 | Vlr Adicionado Recebido em Transferência | 102.967 | 70.537 | 97.661 |
| 7.06.01 | Resultado de Equivalência Patrimonial | 236 | 4.331 | 4.104 |
| 7.06.02 | Receitas Financeiras | 102.731 | 66.206 | 93.557 |
| 7.07 | Valor Adicionado Total a Distribuir | 540.413 | 328.870 | 423.113 |
| 7.08 | Distribuição do Valor Adicionado | 540.413 | 328.870 | 423.113 |
| 7.08.01 | Pessoal | 95.908 | 95.385 | 105.666 |
| 7.08.01.01 | Remuneração Direta | 82.992 | 78.083 | 0 |
| 7.08.01.02 | Benefícios | 8.688 | 14.146 | 0 |
| 7.08.01.03 | F.G.T.S. | 4.228 | 3.156 | 0 |
| 7.08.01.04 | Outros | 0 | 0 | 105.666 |
| 7.08.01.04.01 | Salários e Encargos | 0 | 0 | 89.986 |
| 7.08.01.04.02 | Remuneração da Administração | 0 | 0 | 4.239 |
| 7.08.01.04.04 | Participação dos Empregados nos Lucros | 0 | 0 | 12.253 |
| 7.08.01.04.05 | Incentivo a Longo Prazo | 0 | 0 | -812 |
| 7.08.02 | Impostos, Taxas e Contribuições | 119.100 | 126.907 | 95.598 |
| 7.08.03 | Remuneração de Capitais de Terceiros | 39.184 | 53.229 | 79.109 |
| 7.08.03.01 | Juros | 16.422 | 32.944 | 0 |
| 7.08.03.02 | Aluguéis | 1.150 | 931 | 863 |
| 7.08.03.03 | Outras | 21.612 | 19.354 | 78.246 |
| 7.08.03.03.01 | Despesas Financeiras | 21.612 | 19.354 | 78.246 |

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

| Código da Conta | Descrição da Conta | Último Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021 | Penúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020 | Antepenúltimo Exercício 01/01/2019 à 31/12/2019 |
|------------------------|--|---|--|--|
| 7.08.04 | Remuneração de Capitais Próprios | 286.221 | 53.349 | 142.740 |
| 7.08.04.02 | Dividendos | 54.913 | 3.487 | 31.288 |
| 7.08.04.03 | Lucros Retidos / Prejuízo do Período | 176.299 | 11.197 | 87.903 |
| 7.08.04.04 | Part. Não Controladores nos Lucros Retidos | 55.009 | 38.665 | 23.549 |

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre de 2021

even
relações com
investidores

EVEN DIVULGA OS RESULTADOS DO 4T21





Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2021

even
relações com
investidores

EVEN DIVULGA OS RESULTADOS DO 4T21

São Paulo, 22 de março de 2022 – 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 quarto trimestre (4T21). As informações financeiras e operacionais a seguir, consolidadas, exceto onde indicado o contrário, são apresentadas em Reais (R\$).

TELECONFERÊNCIA 4T21

Terça-feira, 22 de março de 2022 às
11h30 (Horário de Brasília)
10h30 (Horário de Nova Iorque)

PORTUGUÊS

Link via zoom:

[Clique aqui.](#)

ID: 810 2879 3641

Tel.: +55 (11) 4935-1146

Código: 4746

INGLÊS

Link via zoom:

[Clique aqui.](#)

ID: 972 4996 2070

Tel.: +1 (914) 359-2483

Código: 6454

DESTAQUES DO 4T21 E 2021

- Crescimento de 84% no VGV lançado em 2021, totalizando R\$ 2,9 bilhões (R\$ 2,4 bilhões % Even).
- Crescimento de 36% na Receita Líquida em 2021, totalizando R\$ 2,3 bilhões.
- Lucro Líquido de R\$ 231 milhões em 2021, ROE de 13%.
- Caixa Líquido /Patrimônio de 24%.

CONTATOS DE RI

ri@even.com.br

www.even.com.br/ri

Leandro Melnick

Diretor Presidente

Carlos Wollenweber

Diretor Financeiro e de RI

Tiago Krall

Gerente de Planej. Financeiro
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 quarto trimestre de 2021 (4T21).

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2021



 relações com investidores

Sumário

| | |
|---|-----------|
| Mensagem da Administração¹ | 5 |
| Principais Indicadores | 6 |
| Desempenho Operacional | 7 |
| LANÇAMENTOS | 7 |
| VENDAS LÍQUIDAS | 8 |
| DISTRATOS | 9 |
| VENDAS DE ESTOQUE PRONTO | 10 |
| ESTOQUE | 10 |
| TERRENOS (LAND BANK) | 12 |
| COMPROMISSO POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS | 13 |
| ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS | 14 |
| REPASSES E RECEBIMENTO | 14 |
| Desempenho Econômico-Financeiro | 15 |
| RECEITA | 15 |
| LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA | 15 |
| DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS | 17 |
| RESULTADO FINANCEIRO | 17 |
| EBITDA | 18 |
| LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA | 19 |
| ESTRUTURA FINANCEIRA | 19 |
| GERAÇÃO DE CAIXA / CASH BURN | 20 |
| CONTAS A RECEBER DE CLIENTES | 20 |
| | 22 |
| Anexos | 22 |
| ANEXO 1 – Demonstração de Resultado | 22 |
| ANEXO 2 – Balanço Patrimonial | 24 |
| ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa | 26 |
| ANEXO 4 – NAV | 27 |
| ANEXO 5 – Land Bank | 28 |
| ANEXO 6 – Evolução da comercialização e evolução financeira do custo* | 29 |
| SOBRE A EMPRESA | 30 |
| AVISO LEGAL | 30 |
| RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES | 30 |

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2021

even
relações com
investidores

Mensagem da Administração¹

É com grande satisfação que a Administração da Even apresenta os resultados consolidados de 2021 e do 4º trimestre (4T21).

Em 2021 a Even lançou 18 empreendimentos, sendo 9 empreendimentos em São Paulo e 9 no Rio Grande do Sul, totalizando um VGV de R\$ 2,9 bilhões (R\$ 2,4 bilhões % Even) e representou um **crescimento de 84% em relação ao ano de 2020**. No trimestre foram lançados 5 projetos, sendo 3 em SP e 2 no RS que juntos somam R\$ 925 milhões (R\$ 809 milhões % Even). As vendas líquidas do ano totalizaram R\$ 1,6 bilhão no % Even e no trimestre R\$ 404 milhões, representando VSO média de 13% no 4T21. Nos últimos 12 meses, a VSO média da Even foi de 39%.

Encerramos o trimestre com R\$ 2,7 bilhões de VGV em estoque (% Even), o que representa uma média de 20 meses de vendas líquidas LTM. O volume de estoque concluído representa 12% do total.

Ao longo de 2021 compramos 18 terrenos com VGV potencial de R\$ 1,9 bilhão. Nosso Banco de Terrenos está composto em 58 projetos ou fases, totalizando um VGV de R\$ 9,7 bilhões (R\$ 5,9 bilhões % Even), localizados essencialmente nos bairros nobres das cidades de São Paulo e Porto Alegre. Vale destacar que as tipologias médio, médio alto e alto padrão representam 80% do *land bank*.

Em 2021 entregamos 6 empreendimentos, sendo dois no 4T21, totalizando 874 unidades e um VGV de R\$ 691 milhões (R\$ 542 milhões % Even).

Nossa Receita Líquida no ano totalizou R\$ 2,3 bilhões e representou em crescimento de 36% em relação ao ano de 2020. O Lucro Bruto cresceu 31% no período, totalizando R\$ 632 milhões, com margem bruta de 29%. O Lucro Líquido acumulado do ano foi de R\$ 231 milhões, **representando um Retorno sobre o Patrimônio (ROE) de 13%**, e no trimestre R\$ 42 milhões. No ano geramos R\$ 36 milhões de Caixa Operacional³ e no 4T21 consumimos R\$ 120 milhões, decorrentes, principalmente, da aquisição de terrenos em caixa. E encerramos o trimestre com uma posição de caixa² de R\$ 942 milhões e um **Caixa Líquido sobre o Patrimônio de 24%**, tendo distribuído em 2021 **R\$ 196⁴ milhões em dividendos e recompra de ações**.

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%. Estamos otimistas com o crescimento consistente dos nossos resultados e melhora dos índices de rentabilidade aos nossos acionistas.

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

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

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

⁴ Pagamentos de dividendos e Recompra de ações líquidas de desbloqueio de tranche (EVEN3).

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2021



 relações com investidores

Principais Indicadores

| Dados Financeiros Consolidados | 3T21 | 4T21 | 4T20 | Var. vs 3T21 (%) | Var. vs 4T20 (%) | 2021 |
|--|-------------|-----------|-------------|------------------|------------------|-----------|
| Receita Líquida de Vendas e Serviços | 526.430 | 543.549 | 455.033 | 3,3% | 19,5% | 2.275.744 |
| Lucro Bruto | 151.330 | 148.887 | 157.367 | -1,6% | -5,4% | 632.042 |
| Margem Bruta Ajustada ¹ | 30,1% | 28,4% | 36,0% | -1,6 p.p | -7,5 p.p | 29,0% |
| EBITDA ¹ | 64.974 | 57.744 | 140.222 | -11,1% | -58,8% | 299.818 |
| Margem EBITDA ¹ | 12,3% | 10,6% | 30,8% | -1,7 p.p | -20,2 p.p | 13,2% |
| Lucro Líquido | 51.595 | 41.760 | (89.273) | -19,1% | n/d | 231.212 |
| Margem Líq. Antes Part. Minoritários | 12,1% | 12,0% | -18,1% | -0,1 p.p | n/d | 12,6% |
| Lucro por ação (ex-tesouraria) | 0,2515 | 0,2045 | (0,4310) | -18,7% | n/d | 1,1325 |
| ROE anualizado | 11,5% | 9,4% | -20,9% | -2,2 p.p | 30,3 p.p | 12,8% |
| ROE (últimos 12 meses) ⁵ | 16,6% | 12,9% | 12,6% | -3,7 p.p. | 0,3 p.p. | 12,9% |
| Receitas a Apropriar (após PIS-COFINS) | 1.912.435 | 1.948.032 | 1.683.888 | 1,9% | 15,7% | 1.948.032 |
| Resultado a Apropriar (após PIS-COFINS) | 593.345 | 600.479 | 549.040 | 1,2% | 9,4% | 600.479 |
| Margem dos Resultados a Apropriar | 31,0% | 30,8% | 32,6% | -0,2 p.p. | -1,8 p.p. | 30,8% |
| Dívida Líquida | (762.500) | (628.046) | (835.664) | -17,6% | -24,8% | (628.046) |
| Dívida Líquida (ex-SFH) | (1.015.859) | (861.985) | (1.157.283) | -15,1% | -25,5% | (861.985) |
| Patrimônio Líquido | 2.575.635 | 2.592.338 | 2.481.417 | 0,6% | 4,5% | 2.592.338 |
| Dívida Líquida / Patrimônio Líquido | -29,6% | -24,2% | -33,7% | 5,4 p.p. | 9,4 p.p. | -24,2% |
| Ativos Totais | 5.867.100 | 5.929.910 | 5.176.777 | 1,1% | 14,5% | 5.929.910 |
| Cash Burn (do período) (ex-dividendo e recompra) | 82.156 | 119.454 | (446.955) | 45,4% | n/d | (35.653) |

| Lançamentos | 3T21 | 4T21 | 4T20 | Var. vs 2T21 (%) | Var. vs 3T20 (%) | 2021 |
|--|---------|---------|---------|------------------|------------------|-----------|
| Empreendimentos Lançados | 4 | 5 | 3 | 25,0% | 66,7% | 18 |
| VGV Potencial dos Lançamentos (100%) | 766.764 | 925.116 | 532.055 | 20,7% | 73,9% | 2.892.774 |
| VGV Potencial dos Lançamentos (% Even) | 658.289 | 808.932 | 481.772 | 22,9% | 67,9% | 2.398.395 |
| Número de Unidades Lançadas | 477 | 1.149 | 374 | 140,9% | 207,2% | 3.651 |
| Área Útil das Unidades Lançadas (m ²) | 54.833 | 85.672 | 46.199 | 56,2% | 85,4% | 346.415 |
| Preço Médio de Lançamento ² (R\$/m ²) | 13.984 | 10.798 | 11.517 | -22,8% | -6,2% | 11.728 |
| Preço Médio Unidade Lançada ² (R\$ mil/unidade) | 1.607 | 805 | 1.423 | -49,9% | -43,4% | 850 |

| Vendas Líquidas | 3T21 | 4T21 | 4T20 | Var. vs 2T21 (%) | Var. vs 3T20 (%) | 2021 |
|---|---------|---------|---------|------------------|------------------|-----------|
| Vendas Contratadas ³ (100%) | 328.819 | 513.318 | 658.784 | 56,1% | -22,1% | 1.943.088 |
| Vendas Contratadas ³ (% Even) | 276.881 | 404.080 | 639.199 | 45,9% | -36,8% | 1.621.122 |
| Número de Unidades Vendidas | 334 | 590 | 988 | 76,6% | -40,3% | 2.410 |
| Área Útil das Unidades Vendidas (m ²) | 43.897 | 52.921 | 113.368 | 20,6% | -53,3% | 302.575 |
| Preço Médio de Venda ² (R\$/m ²) | 13.393 | 11.577 | 8.945 | -13,6% | 29,4% | 11.744 |
| Preço Médio Unidade Vendida (R\$ mil/unidade) | 984 | 870 | 667 | -11,6% | 30,5% | 806 |
| VSO consolidada (% Even) | 10,8% | 13,2% | 26,6% | 2,4 p.p. | -13,4 p.p. | 39,4% |
| VSO de lançamento (% Even) | 17,7% | 25,2% | 35,6% | 7,5 p.p. | -10,4 p.p. | 44,3% |

| Entregas | 3T21 | 4T21 | 4T20 | Var. vs 2T21 (%) | Var. vs 3T20 (%) | 2021 |
|-------------------------------------|---------|---------|--------|------------------|------------------|---------|
| VGV Entregue ⁴ (100%) | 183.166 | 282.023 | 28.274 | 54,0% | 897,5% | 691.318 |
| VGV Entregue ⁴ (% Even) | 83.170 | 282.023 | 12.180 | 239,1% | 2215,4% | 541.814 |
| Número de Empreendimentos Entregues | 2 | 2 | 1 | 0,0% | 100,0% | 6 |
| Número de Unidades Entregues | 492 | 140 | 77 | -71,5% | 81,8% | 874 |

| Terrenos | 3T21 | 4T21 | 4T20 | Var. vs 2T21 (%) | Var. vs 3T20 (%) | 2021 |
|--------------------|-----------|-----------|-----------|------------------|------------------|-----------|
| Land Bank (100%) | 9.849.294 | 9.701.032 | 8.165.897 | -1,5% | 18,8% | 9.701.032 |
| Land Bank (% Even) | 6.188.141 | 5.895.670 | 5.996.050 | -4,7% | -1,7% | 5.895.670 |

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

²Valor desconsiderando os loteamentos.

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

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

⁵Desconsiderando operações descontinuadas.

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2021



 relações com investidores

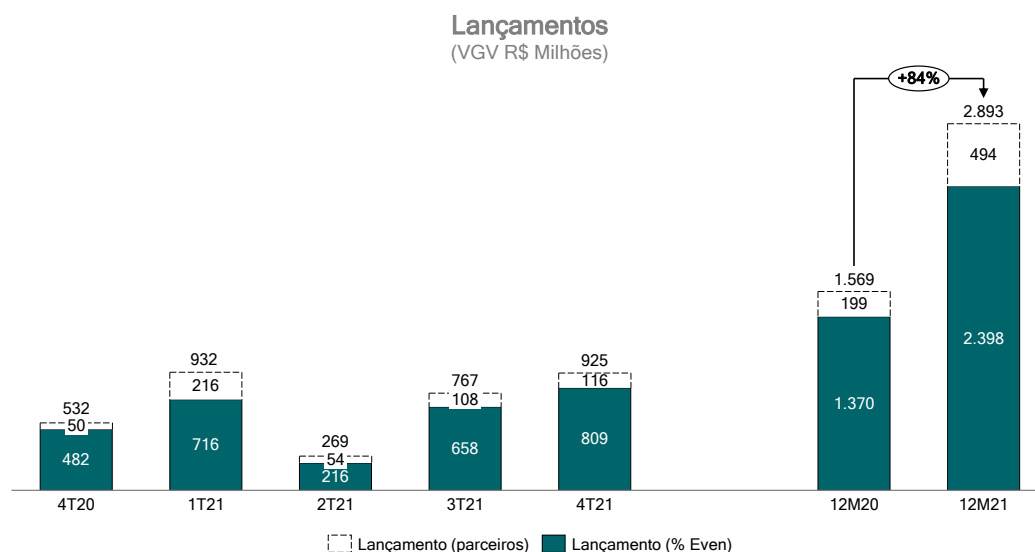
Desempenho Operacional

LANÇAMENTOS

No 4º trimestre de 2021, foram lançados cinco empreendimentos, sendo três em São Paulo, com VGV de R\$ 712 milhões e dois no Rio Grande do Sul, com VGV de R\$ 213 milhões (97 milhões % Even). Somando as duas companhias o VGV total de lançamento foi de R\$ 925 milhões (R\$ 809 milhões % Even).

A tabela abaixo consolida as informações para o ano de 2021:

| Empreendimento | Região | VGV Total (R\$ mil) | VGV Even (R\$ mil) | Área Útil (m²) | Unid. | Valor Médio da Unidade (R\$ mil) | Tipologia |
|---------------------------|--------|---------------------|--------------------|----------------|--------------|----------------------------------|--------------|
| 1T21 | | 931.701 | 715.572 | 181.094 | 1.548 | 602 | |
| Fasano Itaim - Hotel | SP | 280.000 | 280.000 | 14.890 | 109 | 2.569 | Hotel |
| Modo Ipiranga | SP | 197.440 | 197.440 | 24.954 | 598 | 330 | Econômico |
| Arcos Itaim | SP | 90.285 | 90.285 | 5.039 | 33 | 2.736 | Alto |
| Go Rio Branco | RS | 71.394 | 31.516 | 6.634 | 183 | 390 | Econômico |
| Grand Park Lindóia - F3 | RS | 89.599 | 39.552 | 12.628 | 190 | 472 | Econômico |
| Casa Viva | URB | 72.637 | 19.239 | 105.957 | 332 | 219 | Loteamento |
| Botanique | RS | 130.346 | 57.540 | 10.992 | 103 | 1.265 | Alto |
| 2T21 | | 269.194 | 215.603 | 24.816 | 477 | 564 | |
| Modo Pompéia | SP | 171.430 | 171.430 | 16.356 | 428 | 401 | Econômico |
| Seen Boa Vista | RS | 97.764 | 44.173 | 8.460 | 49 | 1.995 | Alto |
| 3T21 | | 766.764 | 658.289 | 54.833 | 477 | 1.607 | |
| Arbo Alto de Pinheiros | SP | 384.287 | 384.287 | 27.813 | 117 | 3.285 | Alto |
| YBY Ibirapuera Urban Home | SP | 200.207 | 200.207 | 14.046 | 298 | 672 | Médio Alto |
| HillSide | RS | 45.119 | 20.487 | 4.439 | 34 | 1.327 | Alto |
| Arte Country Club | RS | 137.151 | 53.308 | 8.535 | 28 | 4.898 | Alto |
| 4T21 | | 925.116 | 808.932 | 85.672 | 1.149 | 805 | |
| Go Balkon | SP | 55.848 | 55.848 | 3.983 | 180 | 310 | Studio |
| Portugal 587 | SP | 334.285 | 334.285 | 21.142 | 95 | 3.519 | Alto |
| Monumento SP - F2 | SP | 322.164 | 322.164 | 42.921 | 454 | 710 | Médio |
| Go Carlos Gomes | RS | 64.061 | 29.088 | 4.098 | 121 | 529 | Studio/Médio |
| Go Cidade Baixa | RS | 148.758 | 67.546 | 13.529 | 299 | 498 | Studio/Médio |
| Total 2021 | | 2.892.774 | 2.398.395 | 346.415 | 3.651 | 792 | |



Divulgação de Resultados

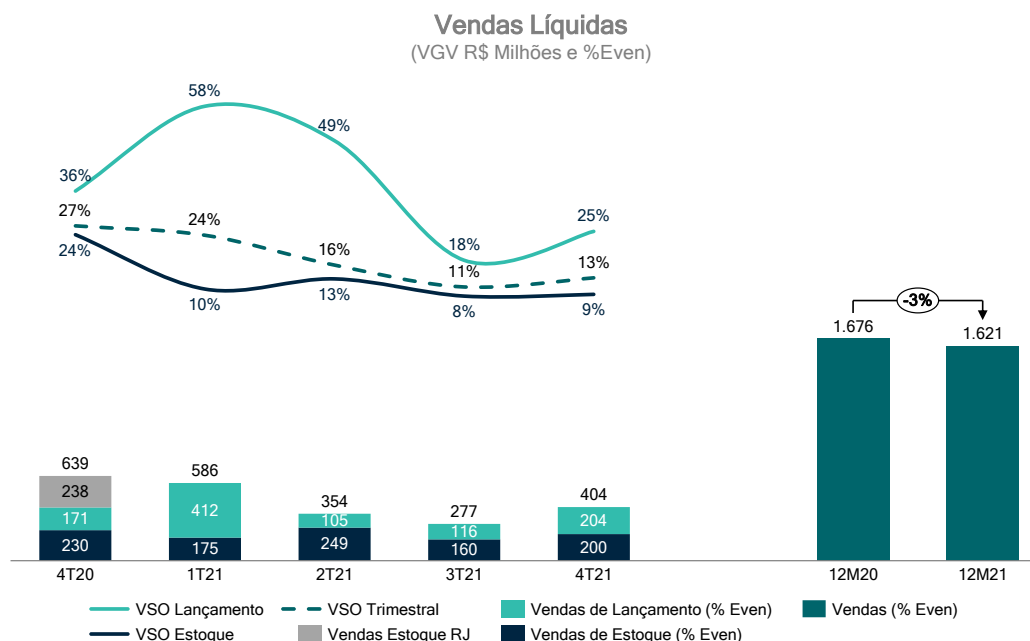
/ 4º Trimestre 2021



 relações com investidores

VENDAS LÍQUIDAS

No 4º trimestre de 2021, as vendas líquidas totalizaram R\$ 513 milhões (R\$ 404 milhões % Even). A VSO consolidada do trimestre foi de 13%, sendo 25% a VSO de lançamentos.



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

| Empresa | Vendas Total (R\$ mil) | | Vendas Even (R\$ mil) | | Área Útil (m ²) | | Unid. | |
|--------------|------------------------|------------------|-----------------------|------------------|-----------------------------|----------------|------------|--------------|
| | 4T21 | 2021 | 4T21 | 2021 | 4T21 | 2021 | 4T21 | 2021 |
| Even | 320.272 | 1.401.779 | 319.869 | 1.399.710 | 26.994 | 110.199 | 286 | 1.376 |
| Melnick | 193.045 | 541.309 | 84.211 | 221.412 | 25.927 | 192.376 | 304 | 1.034 |
| Total | 513.318 | 1.943.088 | 404.080 | 1.621.122 | 52.921 | 302.575 | 590 | 2.410 |

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

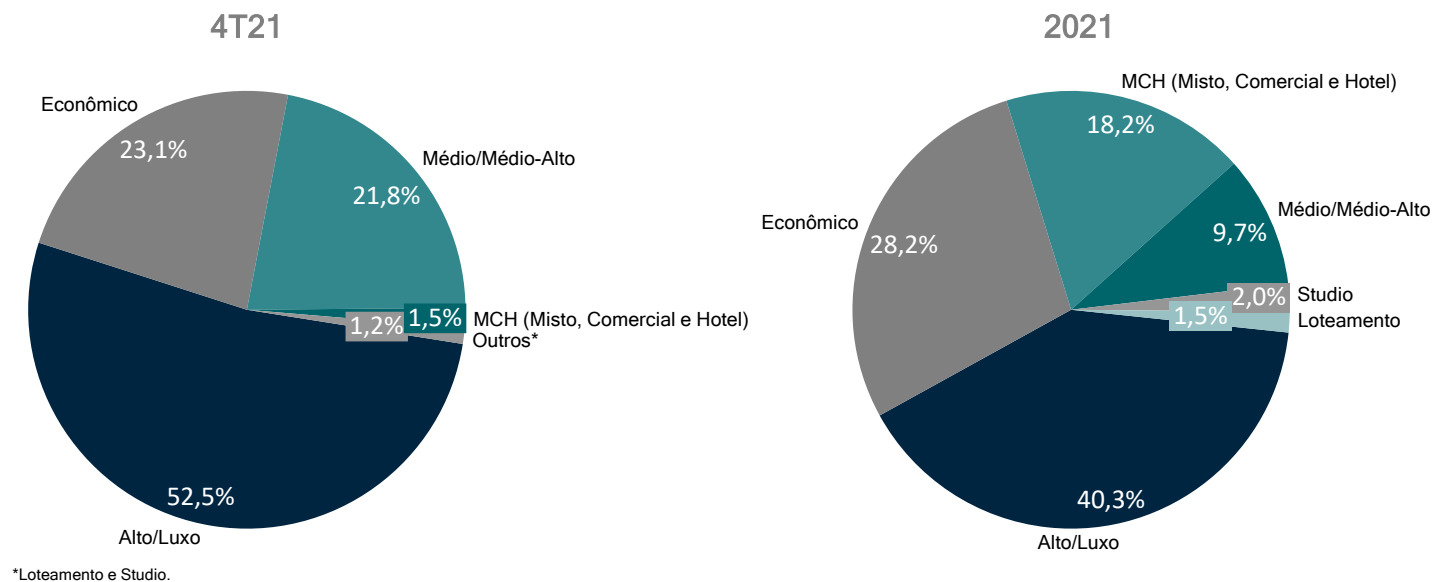
| Ano de Lançamento | Vendas Total (R\$ mil) | | Vendas Even (R\$ mil) | | Área Útil (m ²) | | Unid. | |
|-------------------|------------------------|------------------|-----------------------|------------------|-----------------------------|----------------|------------|--------------|
| | 4T21 | 2021 | 4T21 | 2021 | 4T21 | 2021 | 4T21 | 2021 |
| 2021 | 391.889 | 1.312.171 | 316.394 | 1.062.749 | 33.264 | 205.513 | 408 | 1.725 |
| 2020 | 45.469 | 272.059 | 28.224 | 212.016 | 4.350 | 40.222 | 52 | 316 |
| 2019 | 36.040 | 194.866 | 30.153 | 173.475 | 3.282 | 11.156 | 18 | 94 |
| 2018 | 12.525 | 54.162 | 9.299 | 57.637 | 5.942 | 27.194 | 33 | 86 |
| 2017 | 3.998 | 46.394 | 1.703 | 52.640 | 1.207 | 16.368 | 24 | 97 |
| Até 2016 | 23.397 | 63.436 | 18.307 | 62.605 | 4.876 | 2.122 | 55 | 92 |
| Total | 513.318 | 1.943.088 | 404.080 | 1.621.122 | 52.921 | 302.575 | 590 | 2.410 |

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2021

even
relações com
investidores

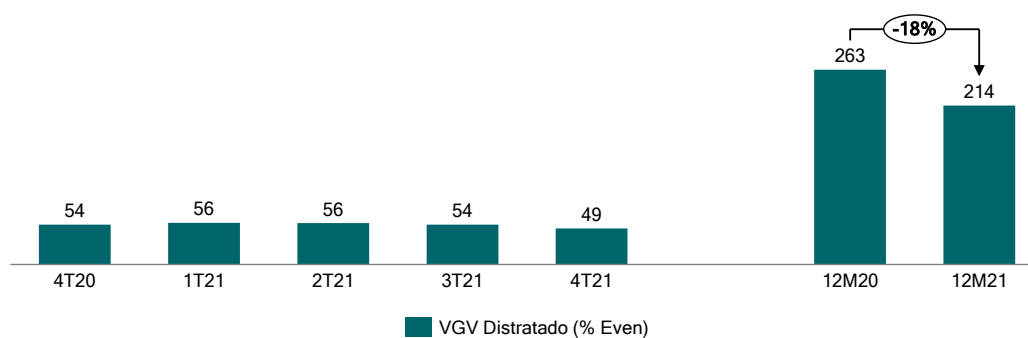
Por fim, segue a abertura das vendas líquidas por tipologia de produto (% Even):



DISTRATOS

No 4º trimestre de 2021, os distratos totalizaram R\$ 67 milhões, sendo R\$ 49 milhões % Even, representando 11% das vendas brutas, conforme demonstrado abaixo:

Distratos
(VGV R\$ Milhões e %Even)



| (% Even) (R\$ milhões) | 2020 | 2021 | | | | |
|----------------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 4T20 | 1T21 | 2T21 | 3T21 | 4T21 | 12M21 |
| Vendas Brutas | 693 | 643 | 410 | 330 | 453 | 1.835 |
| Distrato Total | 54 | 56 | 56 | 54 | 49 | 214 |
| Vendas Líquidas | 639 | 586 | 354 | 277 | 404 | 1.621 |
| Distratos / Vendas Brutas | 7,7% | 8,8% | 13,6% | 16,2% | 10,8% | 11,7% |

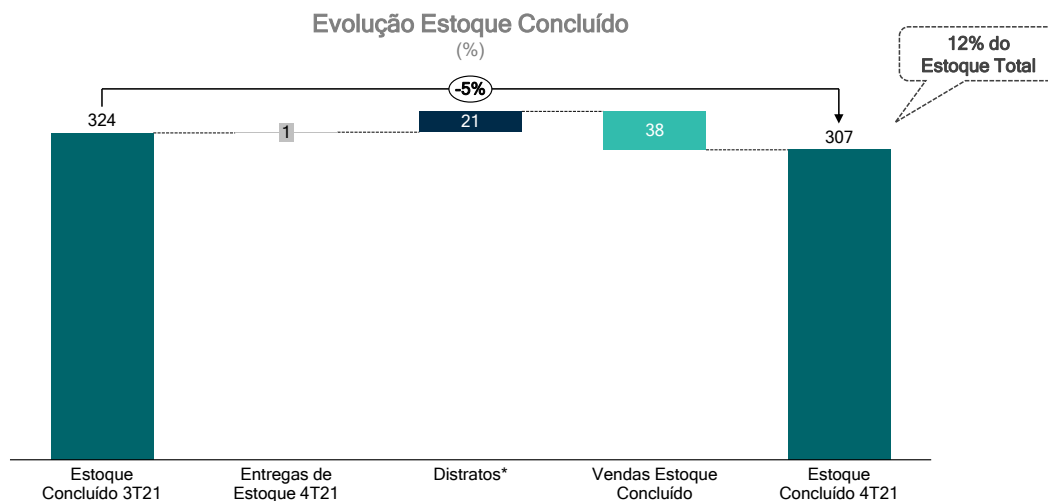
Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2021

even
relações com
investidores

VENDAS DE ESTOQUE PRONTO

Conforme gráfico abaixo, vendemos R\$ 38 milhões (% Even) de estoque pronto no 4T21. Importante destacar que o volume de estoque concluído representa apenas 12% do total.



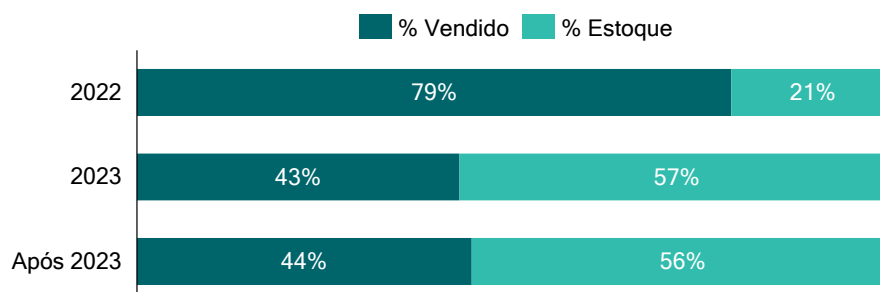
*Considerando apenas distratos de unidades prontas.

ESTOQUE

O estoque encerrou o 4T21 em R\$ 3,3 bilhões em valor potencial de vendas e R\$ 2,7 bilhões % Even, o que representa 20 meses de vendas, considerando o ritmo de vendas líquidas observado nos últimos 12 meses.

| Ano de Conclusão Previsto | Estoque Total (R\$ mil) | Estoque Even (R\$ mil) | % Valor | Unid. | % Unid. |
|---------------------------|-------------------------|------------------------|-------------|--------------|-------------|
| Unid. já concluídas | 489.934 | 307.432 | 12% | 1.426 | 29% |
| 2022 | 720.680 | 585.823 | 22% | 1.041 | 21% |
| 2023 | 512.655 | 466.398 | 18% | 918 | 19% |
| Após 2023 | 1.550.506 | 1.293.418 | 49% | 1.574 | 32% |
| Total | 3.273.776 | 2.653.071 | 100% | 4.959 | 100% |

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



Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2021



 relações com investidores

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

| Lançamento | VGV Total (R\$ mil) | VGV Even (R\$ mil) | Projetos | Unidades | % Unidades |
|--------------|---------------------|--------------------|------------|--------------|-------------|
| 2021 | 1.537.545 | 1.286.999 | 15 | 1.803 | 36% |
| 2020 | 667.061 | 589.087 | 12 | 854 | 17% |
| 2019 | 496.036 | 413.306 | 17 | 645 | 13% |
| 2018 | 132.072 | 91.854 | 9 | 295 | 6% |
| 2017 | 111.128 | 64.955 | 8 | 341 | 7% |
| 2016 | 83.476 | 35.836 | 8 | 379 | 8% |
| 2015 | 82.470 | 39.115 | 4 | 155 | 3% |
| Até 2014 | 163.987 | 131.920 | 42 | 487 | 10% |
| Total | 3.273.776 | 2.653.071 | 113 | 4.959 | 100% |

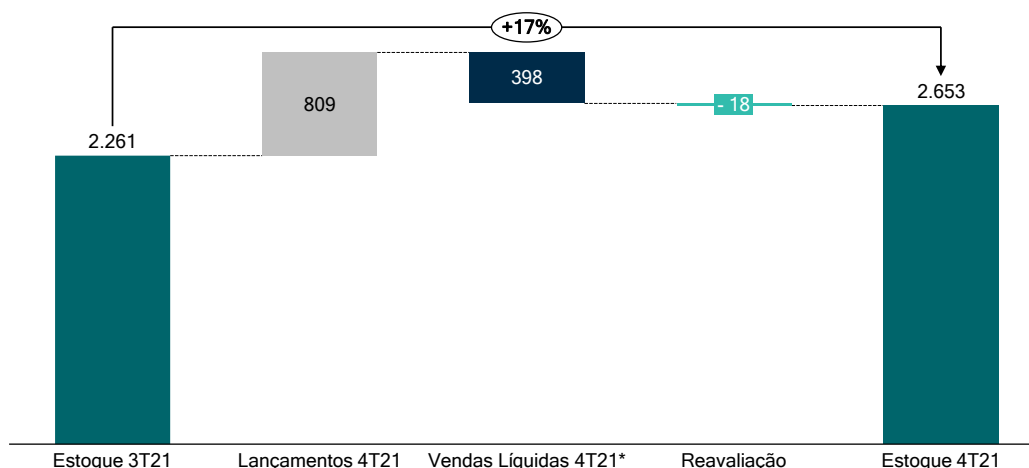
E abaixo, o nosso estoque por empresa:

| Empresa | VGV Total | VGV Even | VGV Even Pronto | Estoque Pronto | | Estoque em Construção | |
|--------------|------------------|------------------|-----------------|----------------|--------------|-----------------------|--------------|
| | (R\$ mil) | (R\$ mil) | (R\$ mil) | Projetos | Unidades | Projetos | Unidades |
| Even | 2.187.081 | 2.175.350 | 174.412 | 42 | 481 | 25 | 2.327 |
| Melnick | 1.086.695 | 477.721 | 133.020 | 23 | 945 | 23 | 1.206 |
| Total | 3.273.776 | 2.653.071 | 307.432 | 65 | 1.426 | 48 | 3.533 |

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 - RS Milhões)



* Vendas líquidas não considera vendas de serviços.

Divulgação de Resultados

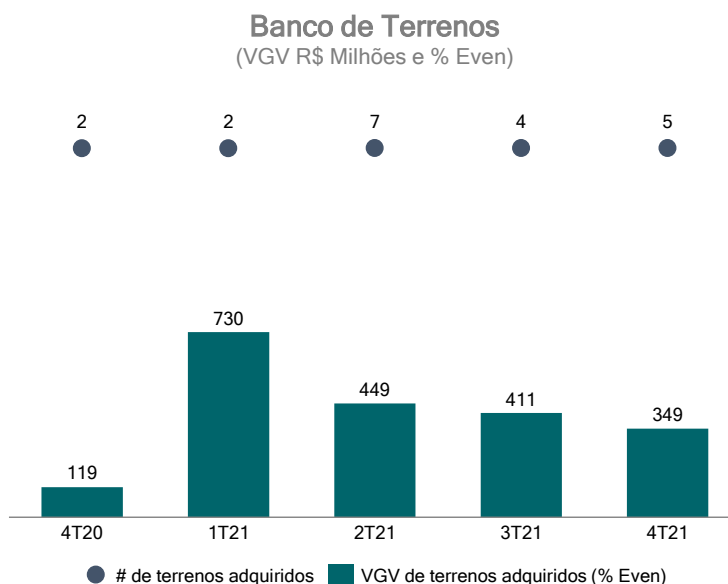
/ 4º Trimestre 2021



 even
 relações com
 investidores

TERRENOS (LAND BANK)

No 4º trimestre de 2021 foi adquirido 1 terreno localizado em São Paulo com VGV potencial de R\$ 191 milhões (R\$ 121 milhões % Even) e houve a ampliação de 1 terreno, com incremento no VGV de R\$ 54 milhões. No Rio Grande do Sul foram adquiridos 3 terrenos, com VGV potencial de R\$ 414 milhões (R\$ 174 milhões % Even). O VGV potencial do banco de terrenos totalizou R\$ 9,7 bilhões, sendo R\$ 5,9 bilhões % Even. O gráfico abaixo apresenta a evolução da compra de terrenos dos últimos trimestres:



Com isso, o potencial de VGV do land bank em 31 de dezembro de 2021 ficou dividido em 58 diferentes projetos ou fases. Vale enfatizar que as tipologias médio, médio alto e alto representam 80% do land bank.

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

| Tipologia | Nº de Lanç. | Área (m²) | | Unid. | VGV Esperado (R\$ mil) | | % do Total |
|--------------|-------------|------------------|------------------|---------------|------------------------|------------------|-------------|
| | | Terreno | Útil | | Total | Even | |
| Alto | 12 | 125.241 | 343.164 | 2.482 | 4.419.896 | 2.601.804 | 46% |
| Médio | 17 | 229.071 | 348.337 | 4.690 | 2.471.500 | 1.756.535 | 25% |
| Loteamento | 10 | 4.455.218 | 1.704.294 | 5.910 | 1.093.170 | 248.187 | 11% |
| Médio Alto | 5 | 14.489 | 65.782 | 574 | 839.982 | 679.114 | 9% |
| Econômico | 7 | 65.005 | 79.539 | 1.403 | 463.622 | 197.170 | 5% |
| Studio | 7 | 6.768 | 38.048 | 1.196 | 412.861 | 412.861 | 4% |
| Total | 58 | 4.895.791 | 2.579.164 | 16.255 | 9.701.032 | 5.895.670 | 100% |

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

| Empresa | Nº de Lanç. | Área (m²) | | Unid. | VGV Esperado (R\$ mil) | | % do Total |
|--------------|-------------|------------------|------------------|---------------|------------------------|------------------|-------------|
| | | Terreno | Útil | | Total | Even | |
| Even | 24 | 161.796 | 477.082 | 5.170 | 4.979.020 | 4.178.474 | 51% |
| Melnick | 34 | 4.733.996 | 2.102.082 | 11.086 | 4.722.012 | 1.717.196 | 49% |
| Total | 58 | 4.895.791 | 2.579.164 | 16.255 | 9.701.032 | 5.895.670 | 100% |

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2021

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 31 de dezembro de 2021 encontra-se a seguir:

| | Terrenos não lançados | |
|--|-----------------------|------------------|
| | On balance | Off Balance |
| Adiantamento para aquisição de terrenos ¹ | 7.689 | - |
| Estoque de terrenos ² | 1.294.717 | - |
| Terrenos destinados à venda ³ | 181.034 | - |
| Terrenos sem escritura (off balance) ⁴ | | 1.286.385 |
| Total de Terrenos (a custo) | | 2.769.825 |

¹ Nota 8 - terrenos não lançados e sem escritura (parcela paga encontra-se refletida contabilmente).

² Nota 8 - terrenos não lançados com escritura (refletidos contabilmente), líquido de provisão para ajuste de valor de mercado.

³ Nota 9 - terrenos RJ destinados à venda.

⁴ Nota 26 (b) - terrenos não lançados (não refletidos contabilmente).

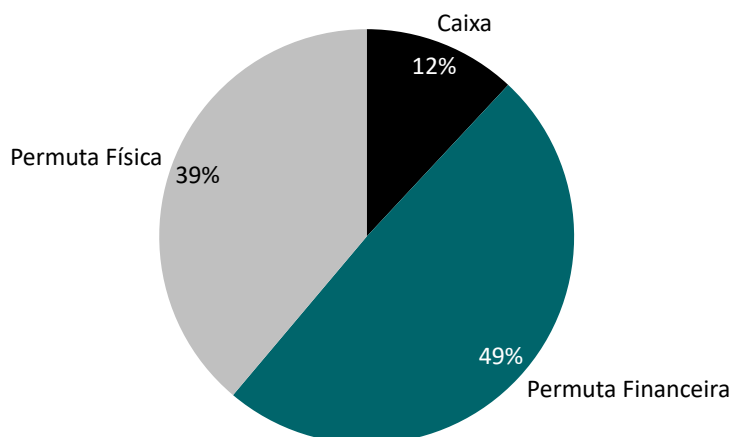
| | Terrenos não lançados | | Terrenos Lançados | Dívida de Terrenos |
|------------------------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| | On balance | Off Balance | On balance | |
| Dívida de terrenos | (304.415) | (1.286.385) | (1.530.475) | (3.121.275) |
| Caixa | (17.024) | (206.166) | (138.852) | (362.043) |
| Permuta Financeira | (164.914) | (291.892) | (1.069.751) | (1.526.557) |
| Permuta Física ¹ | (122.477) | (788.327) | (321.872) | (1.232.676) |
| Total de Dívida de Terrenos | (1.590.800) | | (1.530.475) | (3.121.275) |

¹ Nota 26 (b) - terrenos não lançados (não refletidos contabilmente).

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

Dívida de Terrenos

(%)



Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2021



 relações com investidores

ENTREGA E EXECUÇÃO DE EMPREENDIMENTOS

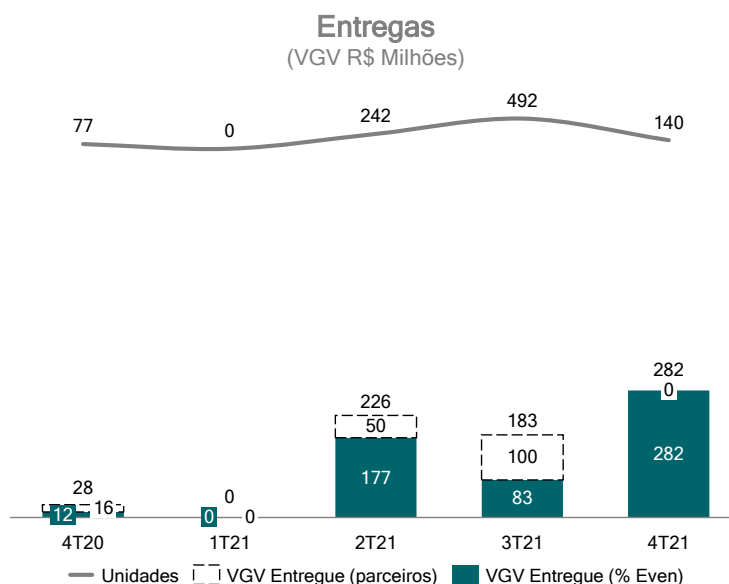
Abaixo seguem algumas informações sobre a capacidade operacional da Even:

| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 1T21 | 2T21 | 3T21 | 4T21 |
|--|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|
| Canteiro de obras ativos | 35 | 28 | 37 | 28 | 31 | 32 | 38 | 37 |
| Empreendimentos entregues | 23 | 14 | 14 | 7 | 0 | 2 | 2 | 2 |
| Unidades Entregues | 4.924 | 2.853 | 2.765 | 1.739 | 0 | 242 | 492 | 140 |
| VGV Total unidades entregues (R\$ milhões) ¹ | 3.063 | 867 | 1.560 | 747 | 0 | 226 | 183 | 282 |
| VGV parte Even unidades entregues (R\$ milhões) ¹ | 2.619 | 737 | 1.422 | 654 | 0 | 177 | 83 | 282 |

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

Entrega de empreendimentos

No 4º trimestre de 2021, foram entregues dois projetos em São Paulo, com VGV total de R\$ 282 milhões, somando 140 unidades.



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 4º trimestre foi de R\$ 318 milhões.

| | 4T20 | 1T21 | 2T21 | 3T21 | 4T21 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Unidades em obra | 326.685 | 596.319 | 284.831 | 319.433 | 274.598 |
| Unidades performadas (concluídas) | 171.825 | 84.541 | 70.842 | 40.781 | 43.264 |
| Total | 498.510 | 680.861 | 355.672 | 360.214 | 317.862 |

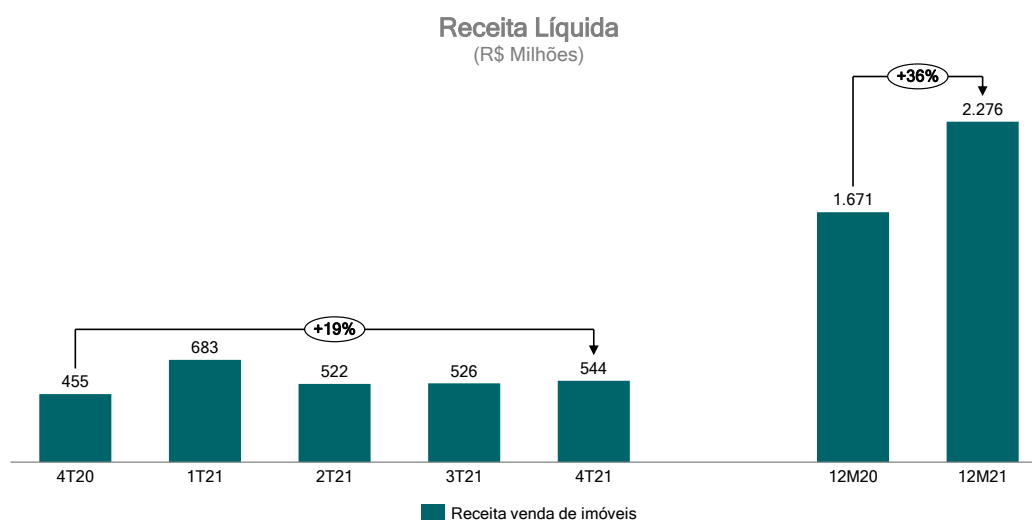
Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2021

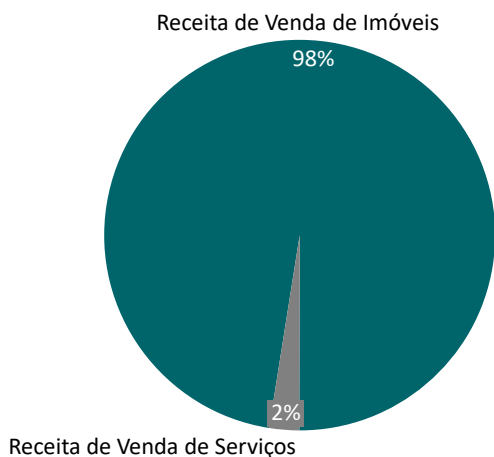
Desempenho Econômico-Financeiro

RECEITA

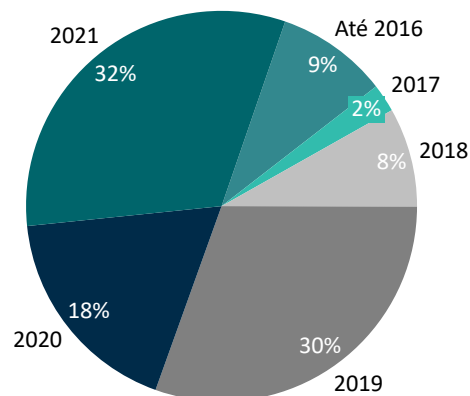
No 4T21, obtivemos Receita líquida de R\$ 544 milhões, 19% de crescimento versus 4T20. Em 2021, totalizou R\$ 2,3 bilhões, crescimento de 36% em relação ao período anterior.



Abertura da Receita Bruta por Tipo de Receita
(%)



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



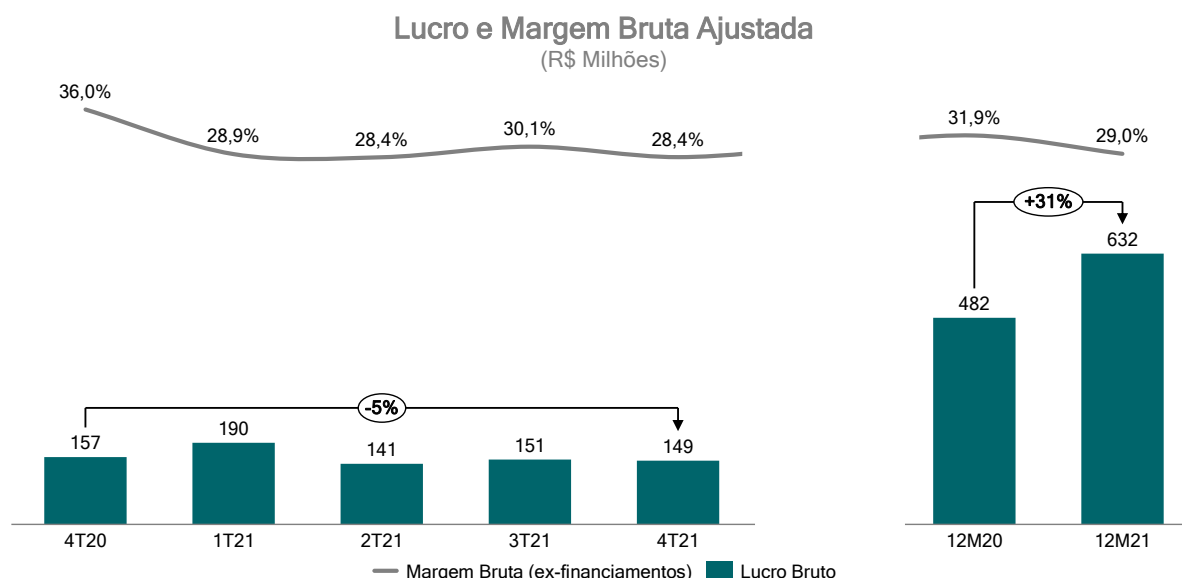
LUCRO BRUTO E MARGEM BRUTA

O Lucro bruto foi de R\$ 149 milhões no 4T21, cuja margem bruta ex-financiamentos foi de 28,4%, expurgando os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (CRIs emitidos com lastro de estoque e financiamento à produção).

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2021

even
relações com
investidores



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

| Referente ao 4T21 (R\$ milhões) | Margem Bruta | Margem REF ¹ | Margem Bruta do Estoque ¹ |
|---|----------------|-------------------------|--------------------------------------|
| Receita Líquida | 543,5 | 1.948,0 | 2.944,3 |
| CPV | (394,7) | (1.347,6) | (2.032,9) |
| Construção e Terreno | (389,0) | (1.347,6) | (1.995,3) |
| Financiamento à Produção | (5,7) | - | (37,6) |
| Lucro Bruto | 148,9 | 600,5 | 911,4 |
| <i>Margem Bruta (%)</i> | <i>27,4%</i> | <i>30,8%</i> | <i>31,0%</i> |
| Margem Bruta (%) ex-financejamentos (produção e corporativo) (a) | 28,4% | 30,8% | 32,2% |

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

² 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).

| Ano | Custo a Incorrer 4T21 | | |
|--------------|------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|
| | Unidades Vendidas (R\$ milhões) | Unidades em Estoque (R\$ milhões) | Total ¹ (R\$ milhões) |
| 2022 | 784,9 | 328,1 | 1.113,0 |
| 2023 | 445,1 | 319,4 | 764,5 |
| 2024 | 116,5 | 82,1 | 198,6 |
| 2025 | 1,1 | 1,4 | 2,4 |
| Total | 1.347,6 | 730,9 | 2.078,5 |

¹ Expurgando custo das unidades não lançadas de empreendimentos faseados de R\$ 182,6 milhões.

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2021



 even

 relações com

 investidores

DESPESAS COMERCIAIS, GERAIS E ADMINISTRATIVAS

No 4T21 as Despesas operacionais totalizaram R\$ 97 milhões, conforme tabela abaixo:

| | 4T20 | 1T21 | 2T21 | 3T21 | 4T21 | 2021 |
|------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Comerciais | (21.924) | (36.804) | (30.888) | (37.611) | (37.128) | (142.431) |
| Gerais e Administrativas | (31.108) | (34.537) | (38.029) | (41.140) | (42.283) | (155.991) |
| Outras despesas operacionais | 26.711 | (16.900) | (17.887) | (15.899) | (18.020) | (68.708) |
| Despesas Operacionais | (26.321) | (88.242) | (86.805) | (94.650) | (97.431) | (367.130) |
| % da Receita Líquida | -5,8% | -12,9% | -16,6% | -18,0% | -17,9% | -16,1% |

Despesas comerciais:

As Despesas comerciais totalizaram R\$ 37 milhões no 4T21, representando 6,8% da Receita líquida.

Despesas gerais e administrativas:

As Despesas gerais e administrativas totalizaram R\$ 42 milhões no 4T21. As despesas gerais e administrativas representaram 6,9% da Receita Líquida nos 12M21

Outras receitas / despesas operacionais:

As outras receitas/despesas operacionais apresentaram resultado negativo de R\$ 18 milhões no 4T21.

| | 4T20 | 1T21 | 2T21 | 3T21 | 4T21 | 2021 |
|--|---------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Acordos judiciais | 29.479 | (5.590) | (10.712) | (15.110) | (16.314) | (47.726) |
| Provisão para Contingências | 16.300 | (4.414) | (4.059) | 2.348 | 3.284 | (2.840) |
| Outras receitas (despesas) | (17.380) | (6.402) | 2.744 | (2.387) | (2.661) | (8.706) |
| Provisão de Distrato IFRS 9 | (1.688) | (495) | (5.861) | (749) | (2.330) | (9.435) |
| Outras receitas (despesas) operacionais | 26.711 | (16.900) | (17.887) | (15.899) | (18.020) | (68.708) |

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 4T21 foi positivo em R\$ 26 milhões. O detalhamento encontra-se a seguir:

| | 4T20 | 1T21 | 2T21 | 3T21 | 4T21 | 2021 |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Despesas Financeiras | (17.383) | (15.675) | (16.342) | (18.556) | (14.299) | (64.872) |
| Juros ¹ | (12.972) | (11.430) | (10.764) | (10.906) | (10.161) | (43.261) |
| Outras despesas financeiras | (4.411) | (4.245) | (5.578) | (7.650) | (4.138) | (21.612) |
| Receitas Financeiras | 6.577 | 17.979 | 20.452 | 29.399 | 34.903 | 102.731 |
| Juros com aplicações financeiras | 3.540 | 5.778 | 9.995 | 14.850 | 18.109 | 48.731 |
| Juros de clientes | (2.424) | 6.412 | 6.521 | 11.514 | 13.592 | 38.039 |
| Outras receitas financeiras | 5.461 | 5.789 | 3.935 | 3.036 | 3.201 | 15.960 |
| Despesas Financeiras Líquidas | (10.806) | 2.303 | 4.110 | 10.843 | 20.602 | 37.860 |
| Reclassificação das despesas apropriadas ao custo | 6.392 | 7.175 | 6.918 | 7.047 | 5.698 | 26.839 |
| Resultado Financeiro | (4.414) | 9.478 | 11.028 | 17.890 | 26.301 | 64.698 |

¹ Contém despesas financeiras de juros apropriadas ao custo.

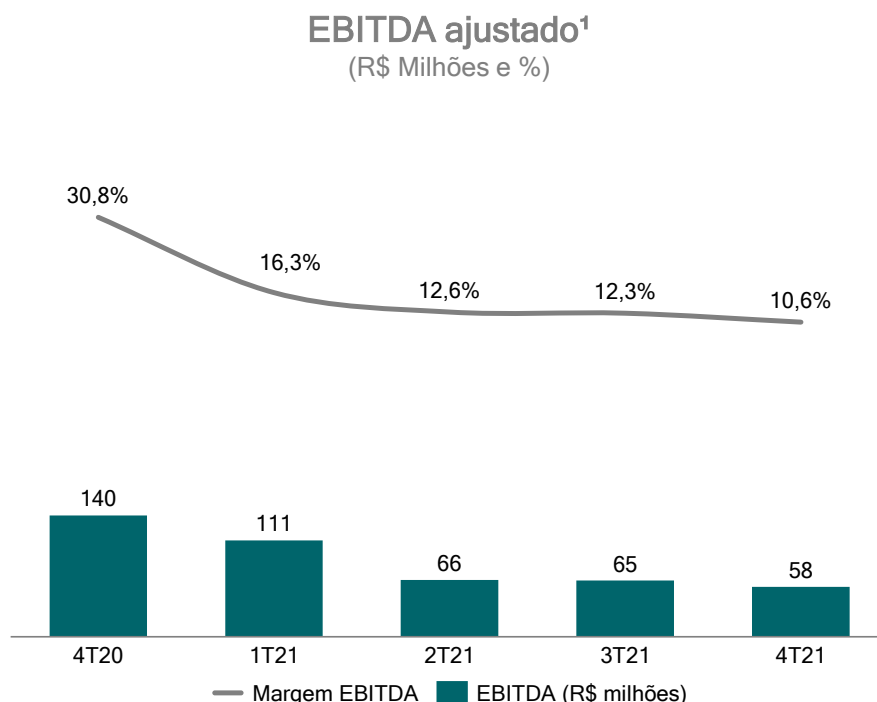
Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2021

even
relações com
investidores

EBITDA

A seguir pode ser observado o histórico do EBITDA ajustado¹:



| Conciliação EBITDA | 4T20 | 1T21 | 2T21 | 3T21 | 4T21 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Lucro antes do IRPJ e da CSLL | 127.941 | 112.250 | 67.881 | 73.931 | 75.786 |
| (-) Resultado Financeiro | 4.414 | (9.478) | (11.028) | (17.890) | (26.301) |
| (+) Depreciação e Amortização | 1.476 | 1.507 | 1.874 | 1.886 | 2.562 |
| EBITDA | 133.830 | 104.279 | 58.727 | 57.926 | 52.046 |
| Margem EBITDA (%) | 29,4% | 15,3% | 11,2% | 11,0% | 9,6% |
| EBITDA LTM | 278.934 | 339.370 | 354.919 | 354.764 | 272.979 |
| Margem EBITDA LTM (%) | 16,7% | 17,4% | 16,9% | 16,2% | 12,0% |
| EBITDA | 133.830 | 104.279 | 58.727 | 57.926 | 52.046 |
| (+) Despesas apropriadas ao custo | 6.392 | 7.175 | 6.918 | 7.047 | 5.698 |
| EBITDA ajustado | 140.222 | 111.455 | 65.645 | 64.974 | 57.744 |
| Margem EBITDA ajustado (%) | 30,8% | 16,3% | 12,6% | 12,3% | 10,6% |
| EBITDA LTM ajustado | 329.027 | 381.044 | 390.716 | 382.296 | 299.818 |
| Margem EBITDA LTM ajustado (%) | 19,7% | 19,6% | 18,6% | 17,5% | 13,2% |

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

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

De acordo com as normas contábeis aplicáveis para entidades de incorporação imobiliária, os custos financeiros referentes aos financiamentos 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.

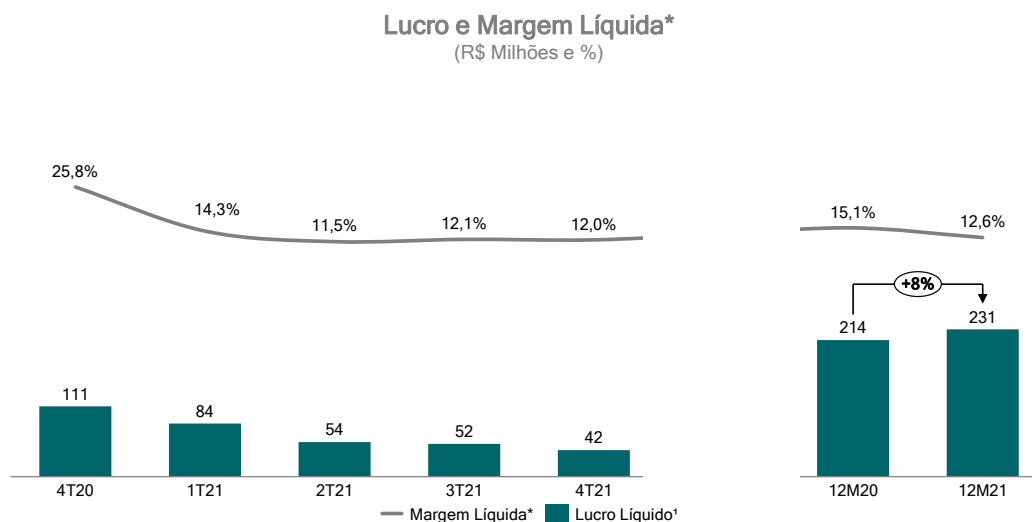
Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2021

even
relações com
investidores

LUCRO LÍQUIDO E MARGEM LÍQUIDA

No 4º trimestre o Lucro líquido foi de R\$ 42 milhões, com margem líquida de 12,0%*.



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

* Excluindo resultado de operações descontinuadas no 4T20.

ESTRUTURA FINANCEIRA

Em 31 de dezembro de 2021, o saldo de disponibilidades era de R\$ 942 milhões.

Os empréstimos e financiamentos à produção totalizaram R\$ 314 milhões, sendo R\$ 234 milhões de dívida de financiamento à produção (SFH e CRI), que são integralmente garantidas pelos recebíveis ou estoque, e R\$ 80 milhões correspondente a dívidas corporativas.

A tabela a seguir mostra a estrutura de capital e a alavancagem em 31 de dezembro de 2021:

| | 31/12/2021 (R\$ milhões) | |
|---------------------------|--------------------------|-------------|
| Produção SFH | (175,9) | 56% |
| Produção CRI | (58,0) | 19% |
| CRI Corporativo | (57,7) | 18% |
| CCB Imobiliária | (21,9) | 7% |
| Dívida Bruta | (313,5) | 100% |
| Caixa | 941,6 | |
| Caixa Líquido | 628,0 | |
| Patrimônio Líquido | 2.592,3 | |
| Caixa Líquido / PL | 24,2% | |

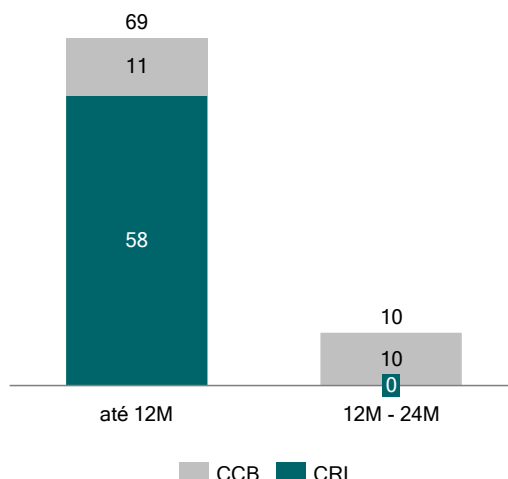
Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2021

even
relações com
investidores

Abaixo é possível observar o fluxo de amortização de nossas dívidas corporativas (ex-financiamentos à produção):

Cronograma de Amortização de Dívida Corporativa (R\$ Milhões)



GERAÇÃO DE CAIXA / CASH BURN

A queima operacional de caixa do 4T21 foi de R\$ 120 milhões. No acumulado de 2021 a geração operacional de caixa foi de R\$ 36 milhões.

| Geração de Caixa | 4T20 | 1T21 | 2T21 | 3T21 | 4T21 | 2021 |
|--|--------------|--------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Dívida Líquida Inicial | (388,7) | (835,7) | (1.032,6) | (875,5) | (762,5) | (835,7) |
| Dívida Líquida Final | (835,7) | (1.032,6) | (875,5) | (762,5) | (628,0) | (628,0) |
| Geração de Caixa | 447,0 | 196,9 | (157,1) | (113,0) | (134,5) | (207,6) |
| Dividendos | 0,0 | 0,0 | 156,9 | 0,0 | 15,0 | 171,9 |
| Recompra de ações ¹ | 0,0 | 29,4 | 11,1 | 30,9 | 0,0 | 71,4 |
| Geração de Caixa (ex-dividendos e recompra) | 447,0 | 226,3 | 10,9 | (82,2) | (119,5) | 35,7 |

¹ No 3T21, recompra líquida de ações (EVEN3) de R\$ 24,4 MM.

CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

Encerramos o 4T21 com R\$ 272 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 4T21 é de R\$ 1,5 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\$ 2,8 bilhões (contas a receber apropriado mais o contas a receber a apropriar no balanço), possuem o seguinte cronograma de recebimento:

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2021

even
relações com
investidores

| Ano | Durante o período de obras (R\$ milhões) | Após o período de obras (R\$ milhões) | Contas a Receber Total (R\$ milhões) |
|--------------|---|--|---|
| 2022 | 485,8 | 1.138,6 | 1.624,3 |
| 2023 | 182,6 | 153,8 | 336,4 |
| 2024 | 165,5 | 492,6 | 658,1 |
| 2025 | 7,1 | 219,2 | 226,3 |
| Total | 841,0 | 2.004,1 | 2.845,1 |

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

/ 4º Trimestre 2021



 relações com investidores

Anexos

ANEXO 1 – Demonstração de Resultado

Demonstração do Resultado Consolidado (em milhares de reais).

| DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO | 1T21 | 2T21 | 3T21 | 4T21 | 2021 |
|--|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|
| Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços | 683.377 | 522.387 | 526.430 | 543.549 | 2.275.744 |
| Custo incorrido das vendas realizadas | (493.022) | (380.917) | (375.100) | (394.662) | (1.643.701) |
| Lucro Bruto | 190.356 | 141.470 | 151.330 | 148.887 | 632.043 |
| <i>Margem Bruta</i> | <i>27,9%</i> | <i>27,1%</i> | <i>28,7%</i> | <i>27,4%</i> | <i>27,8%</i> |
| <i>Margem Bruta (ex-financiamento)</i> | <i>28,9%</i> | <i>28,4%</i> | <i>30,1%</i> | <i>28,4%</i> | <i>29,0%</i> |
| Receitas (Despesas) Operacionais | (88.242) | (86.805) | (94.649) | (97.431) | (367.130) |
| Comerciais | (36.804) | (30.888) | (37.611) | (37.128) | (142.431) |
| Gerais e Administrativas | (28.763) | (32.126) | (34.830) | (25.885) | (121.575) |
| Remuneração da Administração | (5.774) | (5.904) | (6.310) | (16.428) | (34.416) |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas | (16.900) | (17.887) | (15.899) | (18.020) | (68.708) |
| Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro | 102.114 | 54.666 | 56.681 | 51.456 | 264.913 |
| Resultado das Participações Societárias | 658 | 2.187 | (640) | (1.971) | 236 |
| Resultado Financeiro | 9.478 | 11.028 | 17.890 | 26.301 | 64.698 |
| Despesas Financeiras | (8.500) | (9.424) | (11.509) | (8.601) | (38.033) |
| Receitas Financeiras | 17.979 | 20.452 | 29.399 | 34.902 | 102.731 |
| Lucro antes do IRPJ e CSLL | 112.250 | 67.881 | 73.931 | 75.786 | 329.847 |
| IRPJ e CSLL | (12.252) | (9.825) | (10.186) | (9.667) | (41.931) |
| Corrente | (14.096) | (8.869) | (10.045) | (9.631) | (42.640) |
| Diferido | 1.844 | (957) | (141) | (37) | 709 |
| Lucro Líquido antes das operações descontinuadas | 99.998 | 58.055 | 63.745 | 66.119 | 287.916 |
| Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas | (2.539) | 1.967 | (57) | (1.067) | (1.695) |
| Lucro Líquido antes da participação dos minoritários | 97.460 | 60.022 | 63.688 | 65.052 | 286.221 |
| Participação de minoritários | (13.832) | (5.794) | (12.093) | (23.291) | (55.009) |
| Lucro Líquido do Exercício | 83.628 | 54.228 | 51.595 | 41.761 | 231.212 |

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2021



 even

 relações com

 investidores

Demonstração do Resultado Consolidado e Ex-Melnick (em milhares de reais).

| DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO | Total | | EX-Melnick | |
|--|--------------------|------------------|--------------------|------------------|
| | 2021 | 4T21 | 2021 | 4T21 |
| Receita Líquida de Vendas e/ou Serviços | 2.275.744 | 543.549 | 1.503.925 | 306.912 |
| Custo incorrido das vendas realizadas | (1.643.701) | (394.662) | (1.056.906) | (211.802) |
| Lucro Bruto | 632.043 | 148.887 | 447.019 | 95.110 |
| <i>Margem Bruta</i> | 27,8% | 27,4% | 29,7% | 31,0% |
| Receitas (Despesas) Operacionais | (367.130) | (97.431) | (243.034) | (63.778) |
| Comerciais | (142.431) | (37.128) | (84.438) | (17.990) |
| Gerais e Administrativas | (155.991) | (42.283) | (108.170) | (28.298) |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas | (68.708) | (18.020) | (50.426) | (17.490) |
| Lucro (prejuízo) operacional antes das participações societárias, do resultado financeiro | 264.913 | 51.456 | 203.985 | 31.332 |
| Resultado das Participações Societárias | 236 | (1.971) | 236 | (1.971) |
| Resultado Financeiro | 64.698 | 26.301 | 25.687 | 10.719 |
| Despesas Financeiras | (38.033) | (8.601) | (34.054) | (6.118) |
| Receitas Financeiras | 102.731 | 34.902 | 59.741 | 16.837 |
| Lucro antes do IRPJ e CSLL | 329.847 | 75.786 | 229.908 | 40.080 |
| IRPJ e CSLL | (41.931) | (9.667) | (28.351) | (5.683) |
| Lucro Líquido antes das operações descontinuadas | 287.916 | 66.119 | 201.557 | 34.397 |
| Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas | (1.695) | (1.067) | (1.695) | (1.067) |
| Lucro Líquido antes da participação dos minoritários | 286.221 | 65.052 | 199.862 | 33.330 |
| Participação de minoritários | (55.009) | (23.291) | (6.311) | (8.043) |
| Lucro Líquido do Exercício | 231.212 | 41.761 | 193.551 | 25.287 |
| <i>Margem Líquida</i> | 10,2% | 7,7% | 12,9% | 8,2% |
| <i>Margem Líquida (sem minoritários)</i> | 12,6% | 12,0% | 13,3% | 10,9% |

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2021



even
relações com
investidores

ANEXO 2 – Balanço Patrimonial

Balanço Patrimonial Consolidado (em milhares de reais).

| ATIVO | 4T20 31/12/2020 | 1T21 31/03/2021 | 2T21 30/06/2021 | 3T21 30/09/2021 | 4T21 31/12/2021 |
|---|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Disponibilidades | 1.280.204 | 1.449.159 | 1.291.404 | 1.110.845 | 939.134 |
| Caixa vinculado | 8.700 | 5.293 | 3.994 | 3.024 | 2.444 |
| Contas a receber | 664.616 | 732.277 | 757.301 | 785.065 | 1.105.214 |
| Imóveis a comercializar | 1.724.136 | 2.122.359 | 2.199.132 | 2.507.974 | 2.154.127 |
| Demais contas a receber | 120.717 | 145.018 | 127.981 | 146.356 | 142.973 |
| Ativo Circulante | 3.798.373 | 4.454.106 | 4.379.812 | 4.553.264 | 4.343.892 |
| Ativos destinados a venda | 181.034 | 181.034 | 181.034 | 181.034 | 181.034 |
| Ativo Não Circulante Destinado a Venda | 181.034 | 181.034 | 181.034 | 181.034 | 181.034 |
| Contas a Receber | 636.414 | 584.506 | 583.470 | 673.909 | 476.475 |
| Imóveis a comercializar | 381.357 | 262.747 | 265.745 | 267.181 | 742.471 |
| Adiantamentos para futuro aumento de capital | 12.279 | 11.454 | 15.128 | 7.847 | 6.784 |
| Transações com partes relacionadas | 99.281 | 106.979 | 111.713 | 104.740 | 99.599 |
| Demais Contas a Receber | 29.102 | 30.410 | 30.716 | 29.780 | 28.341 |
| Investimentos | 26.750 | 24.594 | 27.817 | 32.151 | 29.731 |
| Imobilizado | 11.918 | 13.567 | 13.962 | 16.807 | 21.288 |
| Intangível | 269 | 196 | 132 | 387 | 295 |
| Ativo Não Circulante | 1.197.370 | 1.034.453 | 1.048.683 | 1.132.802 | 1.404.984 |
| Total do Ativo | 5.176.777 | 5.669.593 | 5.609.529 | 5.867.100 | 5.929.910 |
| PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 31/12/2020 | 31/03/2021 | 30/06/2021 | 30/09/2021 | 31/12/2021 |
| Fornecedores | 40.947 | 78.365 | 57.353 | 66.369 | 60.333 |
| Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis | 363.045 | 319.289 | 373.324 | 624.072 | 629.068 |
| Contas a pagar por aquisição sociedade controladas | - | 65.506 | 146.295 | 115.777 | 101.724 |
| Empréstimos e financiamentos | 142.878 | 123.940 | 131.832 | 102.631 | 106.019 |
| Impostos e Contribuições a Recolher | 45.294 | 40.160 | 33.859 | 33.961 | - |
| Adiantamentos de Clientes | 810.190 | 896.077 | 939.441 | 1.014.960 | 1.086.245 |
| Dividendos propostos | 4.224 | 4.224 | - | - | - |
| Provisões | 129.371 | 133.906 | 113.183 | 117.359 | 106.388 |
| Demais Contas a Pagar | 114.720 | 169.893 | 170.481 | 196.605 | 225.666 |
| Passivo Circulante | 1.650.669 | 1.831.360 | 1.965.768 | 2.271.734 | 2.315.443 |
| Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis | 575.679 | 604.302 | 592.848 | 555.864 | 609.749 |
| Contas a pagar por aquisição sociedade controladas | - | 172.931 | 71.207 | 71.207 | 50.000 |
| Provisões | 136.402 | 137.610 | 131.872 | 122.651 | 124.700 |
| Empréstimos e financiamentos | 310.362 | 298.058 | 288.039 | 248.738 | 207.514 |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | 22.248 | 20.388 | 21.337 | 21.271 | 21.865 |
| Demais Contas a Pagar | - | - | - | - | 8.301 |
| Passivo Exigível a Longo Prazo | 1.044.691 | 1.233.289 | 1.105.303 | 1.019.731 | 1.022.129 |
| Capital Social atribuído aos acionistas da controladora | 1.657.409 | 1.657.409 | 1.657.409 | 1.657.409 | 1.657.409 |
| Ações em Tesouraria | (31.522) | (31.522) | (30.162) | (55.889) | (55.889) |
| Plano de opção de ações | - | - | 28.822 | 33.810 | 38.798 |
| Reserva de lucros | 120.071 | 202.403 | 103.359 | 155.232 | 180.488 |
| Patrimônio Líquido | 1.745.958 | 1.828.290 | 1.759.428 | 1.790.562 | 1.820.806 |
| Participação dos não controladores | 735.459 | 776.654 | 779.030 | 785.073 | 771.532 |
| Patrimônio Líquido | 2.481.417 | 2.604.944 | 2.538.458 | 2.575.635 | 2.592.338 |
| Passivo e Patrimônio Total | 5.176.777 | 5.669.593 | 5.609.529 | 5.867.100 | 5.929.910 |

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2021



 relações com investidores

Balço Patrimonial Consolidado e Ex-Melnick (em milhares de reais).

| ATIVO | 31/12/2021 | |
|---|------------------|------------------|
| | Consolidado | Ex-Melnick |
| Disponibilidades | 939.134 | 538.441 |
| Caixa vinculado | 2.444 | 2.444 |
| Contas a receber | 1.105.214 | 653.709 |
| Imóveis a comercializar | 2.154.127 | 1.347.474 |
| Demais contas a receber | 142.973 | 112.215 |
| Ativo Circulante | 4.343.892 | 2.654.283 |
| Ativos destinados a venda | 181.034 | 181.034 |
| Ativo Não Circulante Destinado a Venda | 181.034 | 181.034 |
| Contas a Receber | 476.475 | 302.662 |
| Imóveis a comercializar | 742.471 | 682.395 |
| Adiantamentos para futuro aumento de capital | 6.784 | 4.631 |
| Transações com partes relacionadas | 99.599 | 99.402 |
| Demais Contas a Receber | 28.341 | 21.292 |
| Investimentos | 29.731 | 25.147 |
| Imobilizado | 21.288 | 7.517 |
| Intangível | 295 | 137 |
| Ativo Não Circulante | 1.404.984 | 1.143.183 |
| Total do Ativo | 5.929.910 | 3.978.500 |
| PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | 31/12/2021 | |
| | Consolidado | Ex-Melnick |
| Fornecedores | 60.333 | 34.957 |
| Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis | 629.068 | 578.377 |
| Contas a Pagar por Aquisição sociedade controladas | 101.724 | 101.724 |
| Empréstimos e financiamentos | 106.019 | 99.195 |
| Impostos e Contribuições a Recolher | - | - |
| Adiantamentos de Clientes | 1.086.245 | 671.364 |
| Dividendos propostos | - | - |
| Provisões | 106.388 | 40.602 |
| Demais Contas a Pagar | 225.666 | 128.194 |
| Passivo Circulante | 2.315.443 | 1.654.413 |
| Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis | 609.749 | 568.721 |
| Contas a Pagar por Aquisição sociedade controladas | 50.000 | 50.000 |
| Provisões | 124.700 | 99.313 |
| Empréstimos e financiamentos | 207.514 | 201.904 |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | 21.865 | 10.833 |
| Demais Contas a Pagar | 8.301 | - |
| Passivo Exigível a Longo Prazo | 1.022.129 | 930.771 |
| Capital Social atribuído aos acionistas da controladora | 1.657.409 | 1.178.895 |
| Ações em Tesouraria | (55.889) | (24.197) |
| Plano de opção de ações | 38.798 | 38.798 |
| Reserva de lucros | 180.488 | 102.825 |
| | 1.820.806 | 1.296.321 |
| Participação dos não controladores | 771.532 | 96.995 |
| Patrimônio Líquido | 2.592.338 | 1.393.316 |
| Passivo e Patrimônio Total | 5.929.910 | 3.978.500 |

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2021



 even

 relações com

 investidores
ANEXO 3 – Demonstração de Fluxo de Caixa

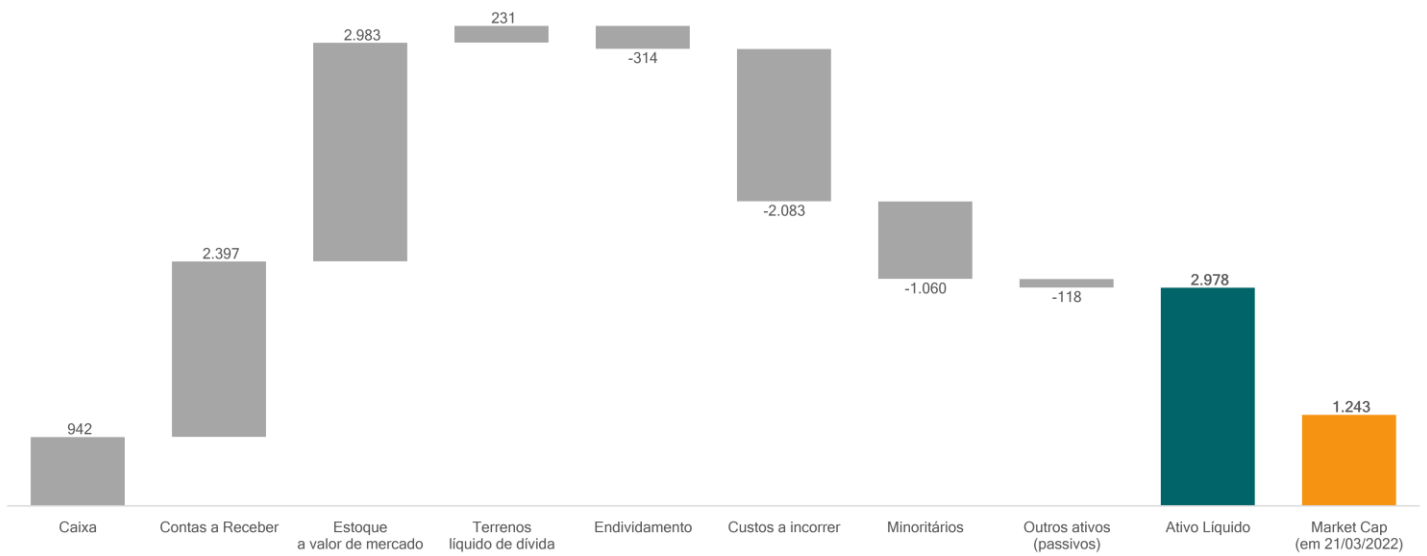
| | Controladora | | Consolidado | |
|--|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 31/12/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
| <i>(Em milhares de reais - R\$)</i> | | | | |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS | | | | |
| Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social | 231.641 | 142.206 | 329.847 | 285.970 |
| <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 | (354.438) | (246.556) | (236) | (4.331) |
| Depreciações e amortizações | 3.635 | 7.386 | 8.345 | 8.360 |
| Provisões | (40.178) | (70.724) | (36.811) | (54.473) |
| Juros provisionados | 12.648 | 40.841 | 21.465 | 118.696 |
| Juros apropriados em aplicações financeiras | (15.977) | (9.550) | (51.549) | (23.259) |
| Valor de mercado SWAP | - | (661) | - | (661) |
| <i>Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:</i> | | | | |
| Contas a receber | 11.305 | 7.775 | (280.659) | (57.214) |
| Imóveis a comercializar | (1.878) | (2.339) | (791.105) | 207.790 |
| Contas a pagar por aquisição sociedade controladas | - | - | 151.724 | - |
| Demais contas a receber | (31.070) | (8.640) | (21.495) | (9.524) |
| Fornecedores | (1.382) | (6.894) | 19.386 | (45.710) |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | - | - | 300.093 | 179.248 |
| Adiantamentos de clientes | (47.333) | 49.833 | 276.055 | 515.070 |
| Demais passivos | 2.521 | 1.343 | 64.524 | (38.665) |
| Variações no patrimônio não afetam caixa | | | | |
| Aquisições de ações em tesouraria | - | - | - | - |
| Concessões de Ações - ILP | 38.798 | 4.533 | 38.798 | 4.533 |
| Variações na participação dos não controladores: | | | | |
| Ganho na perda de participação societária em controlada (OPA) | - | 123.535 | - | 123.535 |
| Perda na variação de participação em operações com parte relacionada | - | - | - | - |
| Custo na baixa de participação alienada a parte relacionada | - | (34.676) | - | (34.676) |
| Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações | (191.708) | (2.588) | 28.382 | 1.174.689 |
| Juros pagos | (12.337) | (72.247) | (18.359) | (99.985) |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | - | - | (49.698) | (34.303) |
| Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais | (204.045) | (74.835) | (39.675) | 1.040.401 |
| FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL DAS ATIVIDADES NÃO OPERACIONAIS | | | | |
| Resultado de investimentos descontinuados | (429) | (127.522) | (1.695) | (199.782) |
| Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais | (429) | (127.522) | (1.695) | (199.782) |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO | | | | |
| Aplicações financeiras | (214.877) | 138.531 | 74.870 | (455.602) |
| Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível | (243) | (5.412) | (9.396) | (3.823) |
| Aumento dos investimentos | 150.498 | 344.200 | (7.026) | (2.562) |
| Lucros recebidos | 388.634 | 296.562 | 4.281 | 2.288 |
| Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas | 63.230 | 299.227 | 5.495 | (8.011) |
| Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento | 387.242 | 1.073.108 | 68.224 | (467.710) |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO | | | | |
| De terceiros: | | | | |
| Ingresso de novos empréstimos e financiamentos | - | - | 235.824 | 256.926 |
| Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures | (217.593) | (711.466) | (378.637) | (1.177.512) |
| Caixa restrito | 2.381 | 232.373 | 6.256 | 234.082 |
| | (215.212) | (479.093) | (136.557) | (686.504) |
| De acionistas/partes relacionadas: | | | | |
| Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido | (5.535) | (105.699) | 7.034 | (14.056) |
| Dividendos Pagos | (171.777) | (30.000) | (171.777) | (29.263) |
| Aquisições de ações em tesouraria | (24.367) | (27.246) | (24.367) | (27.246) |
| Concessões de Ações - ILP | - | - | - | - |
| Movimentos de acionistas não controladores | - | - | (18.936) | 487.967 |
| Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento | (416.891) | (642.038) | (344.603) | (269.102) |
| (REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | (234.123) | 228.713 | (317.749) | 103.807 |
| SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | | | | |
| No início do exercício | 247.710 | 18.997 | 357.622 | 253.815 |
| No final do exercício | 13.587 | 247.710 | 39.873 | 357.622 |
| (REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | (234.123) | 228.713 | (317.749) | 103.807 |

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2021

even
relações com
investidores

ANEXO 4 – NAV



Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2021



 relações com investidores

ANEXO 5 – Land Bank

A tabela mostra os terrenos adquiridos pela Companhia, por empreendimento, em 31 de dezembro de 2021, excluindo Melnick:

| Terreno | Localização | Data da Compra | Áreas (m²) | | Unidades | VGV Esperado | |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------|------------------|------------------|
| | | | Terreno | Útil | | Total | Even |
| Terreno I | Minas Gerais | mai-07 | 9.511 | 20.094 | 178 | 16.731 | 16.731 |
| Terreno II | Rio de Janeiro | mai-10 | 8.410 | 15.711 | 186 | 72.360 | 72.360 |
| Terreno III | Rio de Janeiro | jun-11 | 8.410 | 15.711 | 186 | 72.360 | 72.360 |
| Terreno IV | Rio de Janeiro | jul-12 | 7.062 | 18.027 | 202 | 108.162 | 108.162 |
| Terreno V | São Paulo | jun-13 | 4.861 | 10.461 | 56 | 146.556 | 146.556 |
| Terreno VI | São Paulo | jan-13 | 6.229 | 7.660 | 84 | 66.190 | 66.190 |
| Terreno VII | São Paulo | jan-13 | 26.531 | 32.628 | 276 | 281.937 | 281.937 |
| Terreno VIII | Rio de Janeiro | mar-14 | 14.375 | 18.413 | 420 | 72.715 | 36.358 |
| Terreno IX | São Paulo | set-16 | 10.000 | 27.008 | 446 | 172.608 | 172.608 |
| Terreno X | São Paulo | mar-17 | 5.193 | 23.052 | 381 | 152.802 | 152.802 |
| Terreno XI | São Paulo | jan-19 | 1.990 | 12.180 | 194 | 135.432 | 135.432 |
| Terreno XII | São Paulo | dez-19 | 4.897 | 25.656 | 272 | 328.044 | 328.044 |
| Terreno XIII | São Paulo | dez-19 | 1.217 | 6.377 | 225 | 69.554 | 69.554 |
| Terreno XIV | São Paulo | jun-20 | 1.404 | 8.146 | 312 | 101.464 | 101.464 |
| Terreno XV | São Paulo | jul-20 | 791 | 4.380 | 62 | 55.306 | 55.306 |
| Terreno XVI | São Paulo | jul-20 | 14.121 | 79.853 | 506 | 737.759 | 737.759 |
| Terreno XVII | São Paulo | ago-20 | 3.373 | 16.157 | 134 | 195.121 | 195.121 |
| Terreno XVIII | São Paulo | ago-20 | 513 | 2.458 | 241 | 17.125 | 17.125 |
| Terreno XIX | São Paulo | jan-21 | 17.677 | 66.091 | 185 | 1.388.903 | 694.451 |
| Terreno XX | São Paulo | mai-21 | 5.313 | 30.241 | 293 | 257.511 | 257.511 |
| Terreno XXI | São Paulo | mai-21 | 455 | 2.587 | 88 | 18.306 | 18.306 |
| Terreno XXII | São Paulo | ago-21 | 6.724 | 20.954 | 101 | 320.596 | 320.596 |
| Terreno XXIII | São Paulo | dez-21 | 2.340 | 11.317 | 68 | 175.804 | 106.067 |
| Terreno XXIV | São Paulo | dez-21 | 397 | 1.920 | 74 | 15.675 | 15.675 |
| 24 terrenos ou fases | | | 161.796 | 477.082 | 5.170 | 4.979.020 | 4.178.474 |

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2021



even
relações com
investidores

ANEXO 6 – 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 31/12/2021:

| Grupo | Div | Empreendimento | Estado | Lanç. | Ano | % Vendido | POC |
|-------|------|------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------|
| Even | 2410 | Portugal 587 | São Paulo | 4T21 | 2021 | 34,90% | 37% |
| Even | 3810 | Yby Ibirapuera | São Paulo | 3T21 | 2021 | 29,46% | 42% |
| Even | 4260 | Arbo Alto de Pinheiros | São Paulo | 3T21 | 2021 | 38,92% | 48% |
| Even | 4180 | Modo Pompeia | São Paulo | 2T21 | 2021 | 79,64% | 36% |
| Even | 4350 | Modo Ipiranga | São Paulo | 1T21 | 2021 | 50,75% | 38% |
| Even | 3520 | Arcos Itaim | São Paulo | 1T21 | 2021 | 61,11% | 68% |
| Even | 3920 | Platô Perdizes | São Paulo | 4T20 | 2020 | 42,49% | 48% |
| Even | 2370 | Balkon Campo Belo | São Paulo | 4T20 | 2020 | 67,14% | 43% |
| Even | 3350 | Clári Pinheiros | São Paulo | 3T20 | 2020 | 49,05% | 61% |
| Even | 4320 | OPEN MARAJOARA | São Paulo | 3T20 | 2020 | 38,32% | 68% |
| Even | 4470 | Modo Saúde | São Paulo | 3T20 | 2020 | 47,47% | 64% |
| Even | 4270 | VM 303 | São Paulo | 4T19 | 2019 | 65,55% | 84% |
| Even | 3140 | STELLA CAMPO BELO | São Paulo | 4T19 | 2019 | 69,82% | 85% |
| Even | 3950 | LUME ALTO DA BOA VISTA | São Paulo | 3T19 | 2019 | 68,29% | 83% |
| Even | 4460 | Misce Vila Madalena | São Paulo | 2T19 | 2019 | 72,11% | 90% |
| Even | 3630 | Fasano Itaim | São Paulo | 1T19/1T21 | 2019/2021 | 96,51% | 81% |
| Even | 4170 | Facto Paulista | São Paulo | 4T18 | 2018 | 84,02% | 99% |
| Even | 3540 | Vistta Alto da Lapa | São Paulo | 4T18 | 2018 | 86,32% | 100% |
| Even | 4090 | Rios Miguel Yunes | São Paulo | 4T17 | 2017 | 92,91% | 100% |
| Even | 1630 | Monumento SP | São Paulo | 1T17 | 2017 | 45,74% | 56% |
| Even | 2120 | MIRADA TATUAPÉ | São Paulo | 4T16 | 2016 | 97,32% | 100% |
| Even | 3060 | Clube Jaçanã | São Paulo | 2T15 | 2015 | 97,80% | 100% |
| Even | 1910 | Hotel Ibis | São Paulo | 4T14 | 2014 | 34,50% | 100% |
| Even | 2960 | Haddock Offices | São Paulo | 4T12 | 2012 | 94,85% | 100% |
| Even | 1270 | Spot Office Moema | São Paulo | 4T11 | 2011 | 97,55% | 100% |
| Even | 2590 | Airport Offices | São Paulo | 1T11 | 2011 | 93,15% | 100% |

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

Divulgação de Resultados

/ 4º Trimestre 2021

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 empresas de vendas: 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 PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes não prestaram durante o trimestre findo em 31 de dezembro de 2020 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.



Notas Explicativas

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

**Demonstrações financeiras individuais
e consolidadas em 31 de dezembro de
2021 e relatório do auditor
independente.**

Notas Explicativas**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.****BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DEZEMBRO DE 2020**
(Em milhares de reais - R\$)

| ATIVOS | Nota | Controladora | | Consolidado | |
|--|------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| CIRCULANTES | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 13.587 | 247.710 | 39.873 | 357.622 |
| Títulos e valores mobiliários | 5 | 296.951 | 66.097 | 899.261 | 922.582 |
| Caixa restrito | 6 | 2.442 | 4.823 | 2.444 | 8.700 |
| Contas a receber | 7.a | 1.303 | 6.900 | 1.105.214 | 664.616 |
| Imóveis a comercializar | 8 | 15.286 | 13.408 | 2.154.127 | 1.724.136 |
| Demais contas a receber | | 47.156 | 12.960 | 142.973 | 120.717 |
| | | <u>376.725</u> | <u>351.898</u> | <u>4.343.892</u> | <u>3.798.373</u> |
| ATIVOS NÃO CIRCULANTES DESTINADOS A VENDA | | | | | |
| Ativos destinados a venda | 9 | - | - | 181.034 | 181.034 |
| | | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>181.034</u> | <u>181.034</u> |
| NÃO CIRCULANTES | | | | | |
| Contas a receber | 7.a | 18.141 | 23.849 | 476.475 | 636.414 |
| Imóveis a comercializar | 8 | - | - | 742.471 | 381.357 |
| Adiantamentos para futuros investimentos | 10.d | 42.365 | 105.595 | 6.784 | 12.279 |
| Partes relacionadas | 26.a | 173.673 | 170.009 | 99.599 | 99.281 |
| Demais contas a receber | | 8.512 | 9.219 | 28.341 | 29.102 |
| Investimentos | 10 | 1.472.144 | 1.656.849 | 29.731 | 26.750 |
| Imobilizado | | 3.252 | 2.944 | 21.288 | 11.918 |
| Intangível | | 25 | 90 | 295 | 269 |
| | | <u>1.718.112</u> | <u>1.968.555</u> | <u>1.404.984</u> | <u>1.197.370</u> |
| TOTAL DOS ATIVOS | | <u><u>2.094.837</u></u> | <u><u>2.320.453</u></u> | <u><u>5.929.910</u></u> | <u><u>5.176.777</u></u> |

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.****BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DEZEMBRO DE 2020**

(Em milhares de reais - R\$)

| | Nota | Controladora | | Consolidado | |
|---|------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| | | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | | | | |
| CIRCULANTES | | | | | |
| Fornecedores | | 3.794 | 5.176 | 60.333 | 40.947 |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | 12 | - | - | 629.068 | 363.045 |
| Contas a pagar por aquisição sociedade controladas | 11 | - | - | 101.724 | - |
| Empréstimos e financiamentos | 13.a | 70.131 | 84.299 | 106.019 | 142.878 |
| Adiantamentos de clientes | 14 | 2.500 | 49.833 | 1.086.245 | 810.190 |
| Provisão para perdas em sociedades controladas | 10 | 61.085 | 58.677 | - | - |
| Dividendos Propostos | | - | 3.487 | - | 4.224 |
| Provisões | 15 | 23.464 | 51.657 | 106.388 | 129.371 |
| Partes relacionadas | 26.a | 12.525 | 14.396 | 46.372 | 39.020 |
| Demais contas a pagar | | 34.104 | 25.443 | 179.294 | 120.668 |
| | | <u>207.603</u> | <u>292.968</u> | <u>2.315.443</u> | <u>1.650.343</u> |
| NÃO CIRCULANTES | | | | | |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | 12 | - | - | 609.749 | 575.679 |
| Contas a pagar por aquisição sociedade controladas | 11 | - | - | 50.000 | - |
| Provisões | 15 | 23.420 | 35.405 | 124.700 | 136.402 |
| Empréstimos e financiamentos | 13.a | 43.008 | 246.122 | 207.514 | 310.362 |
| Imposto de renda e contribuição social diferidos | 16 | - | - | 21.865 | 22.574 |
| Demais contas a pagar | | - | - | 8.301 | - |
| | | <u>66.428</u> | <u>281.527</u> | <u>1.022.129</u> | <u>1.045.017</u> |
| Total do passivo | | <u>274.031</u> | <u>574.495</u> | <u>3.337.572</u> | <u>2.695.360</u> |
| PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | | | | |
| Capital social atribuído aos acionistas da controladora | 17 | 1.657.409 | 1.657.409 | 1.657.409 | 1.657.409 |
| Ações restritas e em tesouraria | 17.a | (55.889) | (31.522) | (55.889) | (31.522) |
| Plano de opção de ações | 17.b | 38.798 | - | 38.798 | - |
| Reservas de lucros | 17.c | 180.488 | 6.693 | 180.488 | 6.693 |
| Dividendos Adicionais Propostos | | - | 113.378 | - | 113.378 |
| | | <u>1.820.806</u> | <u>1.745.958</u> | <u>1.820.806</u> | <u>1.745.958</u> |
| Participação dos não controladores | | - | - | 771.532 | 735.459 |
| Total do patrimônio líquido | | <u>1.820.806</u> | <u>1.745.958</u> | <u>2.592.338</u> | <u>2.481.417</u> |
| TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | <u><u>2.094.837</u></u> | <u><u>2.320.453</u></u> | <u><u>5.929.910</u></u> | <u><u>5.176.777</u></u> |

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

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

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DEZEMBRO DE 2020

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

| | Nota | 2021 | Controladora 2020 | 2021 | Consolidado 2020 |
|--|------|------------------|----------------------|----------------|---------------------|
| OPERAÇÕES | | | | | |
| Receita | 19 | 23.844 | 26.025 | 2.275.744 | 1.671.020 |
| Custo incorrido das vendas realizadas | 20.a | (26.230) | (21.107) | (1.643.701) | (1.188.582) |
| LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO | | (2.386) | 4.918 | 632.043 | 482.438 |
| DESPESAS OPERACIONAIS | | | | | |
| Comerciais | 20.b | (3.033) | (3.390) | (142.431) | (118.807) |
| Gerais e administrativas | 20.b | (79.153) | (76.856) | (121.575) | (103.804) |
| Remuneração da Administração | 20.b | (24.871) | (16.267) | (34.416) | (16.267) |
| Provisões | 15.e | (16.952) | 9.976 | (60.001) | 12.205 |
| Outras despesas operacionais, líquidas | | (4.795) | 2.910 | (8.707) | 11.965 |
| | | (128.804) | (83.627) | (367.130) | (214.708) |
| LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL | | (131.190) | (78.709) | 264.913 | 267.730 |
| RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS | | | | | |
| Equivalência patrimonial | 10.a | 354.438 | 246.556 | 236 | 4.331 |
| | | 354.438 | 246.556 | 236 | 4.331 |
| RESULTADO FINANCEIRO | | | | | |
| Despesas financeiras | 22 | (19.714) | (45.106) | (38.033) | (52.297) |
| Receitas financeiras | 22 | 28.107 | 19.465 | 102.731 | 66.206 |
| | | 8.393 | (25.641) | 64.698 | 13.909 |
| Lucro antes do imposto de renda e contribuição social | | 231.641 | 142.206 | 329.847 | 285.970 |
| IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL | | | | | |
| Imposto de renda e contribuição social - correntes | 24 | - | - | (42.640) | (36.264) |
| Imposto de renda e contribuição social - diferidos | 16 | - | - | 709 | 3.425 |
| LUCRO LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS | | 231.641 | 142.206 | 287.916 | 253.131 |
| OPERAÇÕES DESCONTINUADAS | | | | | |
| Resultado descontinuado | 23 | (429) | (127.522) | (1.695) | (199.782) |
| Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas | | (429) | (127.522) | (1.695) | (199.782) |
| LUCRO DOS EXERCÍCIOS | | 231.212 | 14.684 | 286.221 | 53.349 |
| LUCRO DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL A | | | | | |
| Acionistas | | | | 231.212 | 14.684 |
| Participação dos não controladores | | | | 55.009 | 38.665 |
| | | | | 286.221 | 53.349 |
| LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE OS EXERCÍCIOS - R\$ | | | | | |
| Lucro básico por ação | 18.a | 1,123 | 0,071 | 1,123 | 0,071 |
| Lucro diluído por ação | 18.b | 1,123 | 0,071 | 1,123 | 0,071 |

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

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

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DEZEMBRO DE 2020

(Em milhares de reais - R\$)

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| LUCRO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS | 231.212 | 14.684 | 286.221 | 53.349 |
| OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES | - | - | - | - |
| RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS | <u>231.212</u> | <u>14.684</u> | <u>286.221</u> | <u>53.349</u> |
| RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL A | | | | |
| Acionistas | | | 231.212 | 14.684 |
| Participação dos não controladores | | | <u>55.009</u> | <u>38.665</u> |
| | | | <u>286.221</u> | <u>53.349</u> |

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DEZEMBRO DE 2020
(Em milhares de reais)

| | Nota | Atribuível aos acionistas da controladora | | | | | | | | | | | |
|---|------|---|----------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------|--------------------|-------------------|---------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|------------------|
| | | Ações restritas e em tesouraria | | | Plano de opção de ações | Reservas de lucros | | | Lucros Acumulados | Dividendos Adicionais Propostos | Participação dos não controladores | Total do patrimônio líquido | |
| | | Capital social | Ações restritas concedidas | Ações em tesouraria | | Custos de transação | Legal | Retenção de lucros | | | | | Total |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2019 | | 1.641.467 | (287) | (35.768) | (15.775) | 31.717 | 5.960 | 41.302 | - | - | 1.668.614 | 208.827 | 1.877.442 |
| Ações em tesouraria: | | | | | | | | | | | | | |
| Concessão de ações - desbloqueio ILP | 17.a | - | - | 2.035 | - | - | - | - | - | - | 2.035 | - | 2.035 |
| Aquisições de ações em tesouraria | 17.a | - | - | (24.748) | - | - | - | - | - | - | (24.748) | - | (24.748) |
| Cancelamento de ações restritas | 17.a | - | - | 27.246 | - | - | - | (27.246) | - | - | - | - | - |
| Capital Social | | | | | | | | | | | | | |
| Absorção de Custos de transação | | (15.775) | - | - | 15.775 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Absorção de plano de Opções de ações | | 31.717 | - | - | - | (31.717) | - | - | - | - | - | - | - |
| Oferta Pública de ações de sociedade controlada | | | | | | | | | | | | | |
| Custo de Transação | 17.a | - | - | - | - | - | - | - | (19.222) | - | (19.222) | (21.507) | (40.729) |
| Ajuste de Avaliação Patrimonial | 17.a | - | - | - | - | - | - | - | 142.757 | - | 142.757 | 477.743 | 620.500 |
| Operações com não controladores: | | | | | | | | | | | | | |
| Reorganização societária | 17.a | - | - | - | - | - | - | - | (34.676) | - | (34.676) | 74.063 | 39.387 |
| Redução de capital | 17 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (42.332) | (42.332) |
| Destinação de Lucros: | | | | | | | | | | | | | |
| Lucro líquido do exercício | 17.c | - | - | - | - | - | - | - | 14.684 | - | 14.684 | 38.665 | 53.349 |
| Constituição da reserva legal | 17.c | - | - | - | - | - | 734 | - | (734) | - | - | - | - |
| Dividendos mínimo estatutário | 17.d | - | - | - | - | - | - | - | (3.487) | - | (3.487) | - | (3.487) |
| Dividendos Adicionais propostos | 17.d | - | - | - | - | - | - | - | (113.378) | 113.378 | - | - | - |
| Reversão da reserva de lucros | 17.c | - | - | - | - | - | - | (14.056) | 14.056 | - | - | - | - |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 | | 1.657.409 | (287) | (31.235) | - | - | 6.694 | - | - | 113.378 | 1.745.958 | 735.459 | 2.481.417 |
| Ações em tesouraria: | | | | | | | | | | | | | |
| Concessão de ações - desbloqueio ILP | 17.b | - | (268) | 268 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Apropriação do plano ILP | 20.b | - | - | - | - | 18.372 | - | - | - | - | 18.372 | - | 18.372 |
| Reclassificação plano ILP | 17.b | - | - | - | - | 20.426 | - | - | - | - | 20.426 | - | 20.426 |
| Aquisições de ações próprias em tesouraria | 17.a | - | - | (24.367) | - | - | - | - | - | - | (24.367) | - | (24.367) |
| Operações com não controladores: | | | | | | | | | | | | | |
| Ajuste de Avaliação Patrimonial | | - | - | - | - | - | - | - | (2.419) | - | (2.419) | - | (2.419) |
| Aumento de capital | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | (18.936) | (18.936) |
| Destinação de Lucros: | | | | | | | | | | | | | |
| Lucro líquido do exercício | 17.d | - | - | - | - | - | - | - | 231.212 | - | 231.212 | 55.009 | 286.221 |
| Constituição da reserva legal | 17.c | - | - | - | - | - | 11.561 | - | (11.561) | - | - | - | - |
| Dividendos distribuídos do exercício de 2021 | 17.d | - | - | - | - | - | - | - | (54.999) | - | (54.999) | - | (54.999) |
| Dividendos adicionais distribuídos de 2020 | 17.d | - | - | - | - | - | - | - | - | (113.377) | (113.377) | - | (113.377) |
| Constituição da reserva de lucros | | - | - | - | - | - | - | 162.233 | (162.233) | - | - | - | - |
| SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 | | 1.657.409 | (555) | (55.334) | - | 38.798 | 18.255 | 162.233 | - | - | 1.820.806 | 771.532 | 2.592.338 |

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

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

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DEZEMBRO DE 2020

(Em milhares de reais - R\$)

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS | | | | |
| Prejuízo antes do imposto de renda e da contribuição social | 231.641 | 142.206 | 329.847 | 285.970 |
| Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social | | | | |
| com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais: | | | | |
| Equivalência patrimonial | (354.438) | (246.556) | (236) | (4.331) |
| Depreciações e amortizações | 3.635 | 7.386 | 8.345 | 8.360 |
| Provisões | (40.178) | (70.724) | (36.811) | (54.473) |
| Juros provisionados | 12.648 | 40.841 | 21.465 | 118.696 |
| Juros apropriados em aplicações financeiras | (15.977) | (9.550) | (51.549) | (23.259) |
| Valor de mercado SWAP | - | (661) | - | (661) |
| Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes: | | | | |
| Contas a receber | 11.305 | 7.775 | (280.659) | (57.214) |
| Imóveis a comercializar | (1.878) | (2.339) | (791.105) | 207.790 |
| Demais contas a receber | (31.070) | (8.640) | (21.495) | (9.524) |
| Fornecedores | (1.382) | (6.894) | 19.386 | (45.710) |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis | - | - | 300.093 | 179.248 |
| Contas a pagar por aquisição sociedade controladas | - | - | 151.724 | - |
| Adiantamentos de clientes | (47.333) | 49.833 | 276.055 | 515.070 |
| Demais passivos | 2.521 | 1.343 | 64.524 | (38.665) |
| Concessões de Ações - ILP | 38.798 | 4.533 | 38.798 | 4.533 |
| Variações na participação dos não controladores: | | | | |
| Ganho na perda de participação societária em controlada (OPA) | - | 123.535 | - | 123.535 |
| Custo na baixa de participação alienada a parte relacionada | - | (34.676) | - | (34.676) |
| Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações | <u>(191.708)</u> | <u>(2.588)</u> | <u>28.382</u> | <u>1.174.689</u> |
| Juros pagos | (12.337) | (72.247) | (18.359) | (99.985) |
| Imposto de renda e contribuição social pagos | - | - | (49.698) | (34.303) |
| Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais | <u>(204.045)</u> | <u>(74.835)</u> | <u>(39.675)</u> | <u>1.040.401</u> |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS DAS OPERAÇÕES DESCONTINUADAS | | | | |
| Alienação de investimentos descontinuados | (429) | (127.522) | (1.695) | (199.782) |
| Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais das operações descontinuadas | <u>(429)</u> | <u>(127.522)</u> | <u>(1.695)</u> | <u>(199.782)</u> |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO | | | | |
| Aplicações em títulos e valores mobiliários | (214.877) | 138.531 | 74.870 | (455.602) |
| Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível | (243) | (5.412) | (9.396) | (3.823) |
| Aumento dos investimentos | 150.498 | 344.200 | (7.026) | (2.562) |
| Lucros recebidos | 388.634 | 296.562 | 4.281 | 2.288 |
| Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital | <u>63.230</u> | <u>299.227</u> | <u>5.495</u> | <u>(8.011)</u> |
| Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento | <u>387.242</u> | <u>1.073.108</u> | <u>68.224</u> | <u>(467.710)</u> |
| FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO | | | | |
| De terceiros: | | | | |
| Ingresso de novos empréstimos e financiamentos | | - | 235.824 | 256.926 |
| Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures | (217.593) | (711.466) | (378.637) | (1.177.512) |
| Caixa restrito | 2.381 | 232.373 | 6.256 | 234.082 |
| | <u>(215.212)</u> | <u>(479.093)</u> | <u>(136.557)</u> | <u>(686.504)</u> |
| De acionistas/partes relacionadas: | | | | |
| Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido | (5.535) | (105.699) | 7.034 | (14.056) |
| Dividendos Pagos | (171.777) | (30.000) | (171.777) | (29.263) |
| Aquisições de ações em tesouraria | (24.367) | (27.246) | (24.367) | (27.246) |
| Movimentos de acionistas não controladores | - | - | (18.936) | 487.967 |
| Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento | <u>(416.891)</u> | <u>(642.038)</u> | <u>(344.603)</u> | <u>(269.102)</u> |
| (REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | <u>(234.123)</u> | <u>228.713</u> | <u>(317.749)</u> | <u>103.807</u> |
| SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | | | | |
| No início do exercício | 247.710 | 18.997 | 357.622 | 253.815 |
| No final do exercício | <u>13.587</u> | <u>247.710</u> | <u>39.873</u> | <u>357.622</u> |
| (REDUÇÃO) AUMENTO LÍQUIDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA | <u>(234.123)</u> | <u>228.713</u> | <u>(317.749)</u> | <u>103.807</u> |

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

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

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DEZEMBRO DE 2020

(Em milhares de reais - R\$)

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| RECEITA | | | | |
| Incorporação, revenda de imóveis e serviços | 27.533 | 29.943 | 2.350.295 | 1.763.195 |
| INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS | | | | |
| Custo | (26.230) | (21.107) | (1.645.396) | (1.388.364) |
| Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais | (51.659) | (139.077) | (259.108) | (108.138) |
| | <u>(77.889)</u> | <u>(160.184)</u> | <u>(1.904.504)</u> | <u>(1.496.502)</u> |
| VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO | <u>(50.356)</u> | <u>(130.241)</u> | <u>445.791</u> | <u>266.693</u> |
| RETENÇÕES | | | | |
| Depreciações e amortizações | (3.635) | (7.386) | (8.345) | (8.360) |
| | <u>(3.635)</u> | <u>(7.386)</u> | <u>(8.345)</u> | <u>(8.360)</u> |
| VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA | <u>(53.991)</u> | <u>(137.627)</u> | <u>437.446</u> | <u>258.333</u> |
| VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA | | | | |
| Resultado de equivalência patrimonial | 354.438 | 246.556 | 236 | 4.331 |
| Receitas financeiras - inclui variações monetárias | 28.107 | 19.465 | 102.731 | 66.206 |
| | <u>382.545</u> | <u>266.021</u> | <u>102.967</u> | <u>70.537</u> |
| VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR | <u>328.554</u> | <u>128.394</u> | <u>540.413</u> | <u>328.870</u> |
| DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO | | | | |
| Pessoal | | | | |
| Salários | (61.111) | (54.177) | (82.992) | (78.083) |
| Benefícios | (6.243) | (5.620) | (8.688) | (14.146) |
| FGTS | (3.198) | (2.334) | (4.228) | (3.156) |
| Impostos, taxas e contribuições | (6.310) | (5.809) | (119.100) | (126.907) |
| Juros | (12.438) | (31.598) | (16.422) | (32.944) |
| Aluguéis | (766) | (665) | (1.150) | (931) |
| outras | (7.276) | (13.508) | (21.611) | (19.353) |
| Dividendos | (54.913) | (3.487) | (54.913) | (3.487) |
| Lucros retidos do exercícios | (176.299) | (11.197) | (176.299) | (11.197) |
| Participação dos não controladores | - | - | (55.009) | (38.665) |
| | <u>(328.554)</u> | <u>(128.394)</u> | <u>(540.413)</u> | <u>(328.870)</u> |

As notas explicativas da administração são parte integrantes das demonstrações financeiras.

Notas Explicativas

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E DEZEMBRO DE 2020
(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., 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.

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sido aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 22 de março de 2022.

1.1 - Impactos da COVID 19 nas operações

Em 4 de fevereiro de 2020 o Governo Federal decretou emergência sanitária com medidas contra a epidemia do COVID19. O Grupo possui empreendimentos em construção em São Paulo e Rio Grande do Sul. O Governo do Estado de São Paulo instituiu uma escala de níveis de abertura econômica, não tendo nenhuma delas afetado as atividades de construção civil no município de São Paulo. Todavia, a Prefeitura de Porto Alegre decretou a paralização também da construção civil, a qual ficou proibida de operar nos períodos de 23 de março a 23 de abril de 2020 e de 29 de junho a 10 de agosto de 2020.

O Grupo implementou um comitê de gestão de crises, reunindo os principais executivos e gestores da organização, o qual se reúne periodicamente, tendo adotado algumas flexibilizações nas Leis Trabalhistas anunciadas pelo Governo em função do COVID-19, como redução da jornada de trabalho com redução de salário, aviso de férias, postergação no

Notas Explicativas

pagamento de FGTS e trabalho dos funcionários administrativos em home office.

1.2 Descontinuidade das operações no segmento Rio de Janeiro

No último trimestre de 2020 a administração da Companhia decidiu descontinuar as operações do segmento Rio de Janeiro, alienando parcela substancial de seus ativos nesse segmento e efetuou a revisão do valor recuperável dos ativos remanescentes desse segmento, representados, substancialmente, por fases ainda não lançadas e construídas de 2 empreendimentos imobiliários, tendo efetuado avaliação do seu valor recuperável em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 e constituído provisão para ajuste ao valor recuperável, conforme demonstrado na Nota 8.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTÁBEIS

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão descritas a seguir. Essas práticas vêm sendo aplicadas de modo consistente em todos os exercícios apresentados, salvo se mencionado em contrário.

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, exceto determinados ativos financeiros (inclusive instrumentos derivativos) que foram mensurados ao valor justo por meio do resultado.

A preparação de demonstrações financeiras requer o uso de certas estimativas contábeis críticas e também o exercício de julgamento por parte da Administração no processo de aplicação das políticas contábeis da Companhia. Aquelas áreas que requerem maior nível de julgamento e têm maior complexidade, bem como as áreas nas quais premissas e estimativas são significativas para as demonstrações financeiras consolidadas, estão divulgadas na nota explicativa nº 3.

a) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão. 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 da CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 2.16 (a). As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na Nota explicativa nº 10 e o fundo exclusivo de aplicações financeiras para a Companhia, também consolidado, na nota explicativa nº 5.

b) Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da Companhia, foram preparadas de

Notas Explicativas

acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), conforme e especificamente o Pronunciamento Técnico – CPC 26 (R1) - Apresentação das Demonstrações financeiras, identificadas como controladora e consideram, igualmente, a aplicação do Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

No caso da Companhia, essas práticas diferem das IFRS – *International Financial Reporting Standards*, como emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)*, em relação às demonstrações financeiras separadas, somente no que se refere à capitalização de juros incorridos pela controladora, em relação aos recursos aplicados em investimentos em sociedades controladas, para que estas possam efetuar a construção dos empreendimentos. Para fins de IFRS – IASB aplicáveis às demonstrações financeiras separadas, a capitalização de juros somente é permitida para ativos qualificáveis, não sendo caracterizado como ativo qualificável os investimentos mantidos nas sociedades controladas, apresentados nas demonstrações financeiras separadas. Para fins das práticas contábeis adotadas no Brasil, o patrimônio líquido das demonstrações financeiras individuais não podem apresentar divergência em relação ao patrimônio líquido dos controladores constante nas demonstrações financeiras consolidadas, motivo pelo qual a capitalização dos juros incorridos pela controladora cujos recursos foram aplicados nos empreendimentos de suas controladas é também refletida nas demonstrações financeiras individuais

c) Continuidade operacional

As normas contábeis requerem que ao elaborar as demonstrações financeiras, a administração deve fazer a avaliação da capacidade de a entidade continuar em operação no futuro previsível. A administração, considerando o equilíbrio observado do seu capital circulante líquido, o cumprimento de cláusulas restritivas (“*covenant*”) em seus contratos de empréstimos e financiamentos, além da expectativa de geração de caixa suficiente para liquidar os seus passivos para os próximos 12 meses, concluiu que não há nenhuma incerteza material que possa gerar dúvidas significativas sobre a sua capacidade de continuar operando e, portanto, concluiu que é adequado a utilização do pressuposto de continuidade operacional para a elaboração de suas demonstrações financeiras.

2.2. Consolidação

2.2.1. Demonstrações financeiras consolidadas

As seguintes políticas contábeis são aplicadas na elaboração das demonstrações financeiras consolidadas:

a) Controladas

A Companhia consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quando está exposta ou tem direitos a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida (Nota 10). Adicionalmente, mantém Fundo exclusivo para aplicações financeiras do Grupo (Nota 5), o qual também é consolidado. Transações entre a Companhia e as controladas e entre estas, bem como os saldos e ganhos não realizados nessas transações, são eliminados. As práticas contábeis das controladas são alteradas e suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados,

Notas Explicativas

com as práticas adotadas pela Companhia.

b) Empresas não controladas

A Companhia mantém participação em coligadas e em sociedades nas quais a Companhia não exerce a atividade preponderante para definição de controle.

A Companhia apresenta suas participações em não controladas, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

c) Transações e participações não controladoras

A Companhia trata as transações com participações não controladoras como transações com proprietários de ativos da Companhia. Para as compras de participações não controladoras, a diferença entre qualquer contraprestação paga e a parcela adquirida do valor contábil dos ativos líquidos da controlada é registrada na conta transitória de "Lucros (prejuízos) acumulados", no patrimônio líquido. Os ganhos ou as perdas sobre alienações para participações não controladoras também são registrados nessa rubrica do patrimônio líquido.

2.2.2. Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e as coligadas são avaliadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora. Por esse motivo, nas demonstrações financeiras individuais é feita a capitalização de juros incorridos pela controladora sobre os recursos aportados nas controladas para fazer face ao financiamento de seus empreendimentos imobiliários, gerando diferença em relação às demonstrações financeiras separadas previstas nas normas internacionais de contabilidade (IFRS) (Nota 2.1(b))

2.3. Apresentação de informações por segmento

A Companhia elabora relatórios em que suas atividades de negócio são apresentadas de vários modos, os quais são utilizados pela Diretoria Executiva e pelo Conselho de Administração para avaliação do desempenho da Companhia e tomada de decisões.

A Companhia reporta a informação por segmento operacional levando em consideração a área geográfica de atuação, as quais possuem gestor responsável por reportar diretamente ao principal gestor das operações e com este mantém contato regular para discutir sobre as atividades operacionais, os resultados financeiros, as previsões e os planos para o segmento.

2.4. Moeda funcional

As empresas do Grupo atuam em um mesmo ambiente econômico, usando o real (R\$) como moeda funcional, que também é a moeda de apresentação das demonstrações financeiras.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem dinheiro em caixa, depósitos bancários e aplicações com liquidez em até 90 dias da data de aplicação, que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e sujeitos a um risco insignificante de mudança de valor.

Notas Explicativas

2.6. Ativos financeiros

2.6.1. Classificação

O Grupo classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias de mensuração:

- Mensurados ao custo amortizado
- Mensurados ao valor justo por meio do resultado

A classificação depende do modelo de negócio da entidade para gestão dos ativos financeiros e os termos contratuais dos fluxos de caixa.

Para ativos financeiros mensurados ao valor justo, os ganhos e perdas são registrados no resultado.

2.6.2. Reconhecimento e mensuração

Compras e vendas regulares de ativos financeiros são reconhecidas na data de negociação, data na qual o Grupo se compromete a comprar ou vender o ativo. Os ativos financeiros são desreconhecidos quando os direitos de receber fluxos de caixa tenham vencido ou tenham sido transferidos e o Grupo tenha transferido substancialmente todos os riscos e benefícios da propriedade.

No reconhecimento inicial, o Grupo mensura um ativo financeiro ao valor justo acrescido, no caso de um ativo financeiro mensurado ao custo amortizado, dos custos da transação diretamente atribuíveis à aquisição do ativo financeiro. Os custos de transação de ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio do resultado são registrados como despesas no resultado.

2.6.3. "Impairment" de ativos financeiros

O Grupo avalia, em base prospectiva, as perdas esperadas de crédito associadas aos títulos de dívida registrados ao custo amortizado. A metodologia de impairment aplicada depende de ter havido ou não um aumento significativo no risco de crédito.

Para as contas a receber de clientes, o Grupo aplica a abordagem simplificada conforme permitido pelo IFRS 9/CPC 48 e, por isso, reconhece as perdas esperadas ao longo da vida útil, a partir do reconhecimento inicial dos recebíveis.

O valor contábil do ativo é reduzido e o valor do prejuízo é reconhecido na demonstração do resultado. Se, em um período subsequente, o valor da perda por "impairment" diminuir e a diminuição puder ser relacionada objetivamente a um evento que ocorreu após o "impairment" ser reconhecido (como uma melhoria na classificação de crédito do devedor), a reversão da perda por "impairment" reconhecida anteriormente será reconhecida na demonstração do resultado.

2.7. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("POC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é

Notas Explicativas

determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas, deduzidas das parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas de cada contrato seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo desse contrato é classificado como "Adiantamento de clientes", no passivo.

As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado, com o uso do método da taxa efetiva de juros, menos a provisão para "Impairment" de ativos financeiros (Nota 2.6.3).

Após a obtenção do habite-se, emitido pelos órgãos públicos municipais, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação de Índices Contratuais e passam a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma "pro rata temporis". Após essa fase, para as vendas com financiamento direto, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira pelo método da taxa efetiva de juros e não mais integram a base para determinação da receita de vendas.

Com base na carteira total das contas a receber de cada empreendimento, é estabelecido o montante previsto para ser recebido em período de até um ano, sendo o saldo contábil das contas a receber, no limite desse valor, classificado no ativo circulante. A parcela das contas a receber que exceda os recebimentos previstos no período de até um ano, é apresentada no ativo não circulante.

2.8. Imóveis a comercializar

Os imóveis prontos para comercializar estão demonstrados ao custo de construção, que não excede o seu valor líquido realizável. No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

O custo compreende o custo de aquisição/permuta do terreno, gastos com projeto e legalização do empreendimento, materiais, mão de obra (própria ou contratada de terceiros) e outros custos de construção relacionados, incluindo o custo financeiro do capital aplicado (encargos financeiros de contas a pagar por aquisição de terrenos e das operações de financiamento), incorridos durante o período de construção.

O valor líquido de realização é o preço de venda estimado, no curso normal dos negócios, deduzidos os custos estimados de conclusão e as despesas estimadas para efetuar a venda.

Os terrenos estão demonstrados ao custo de aquisição, acrescido dos eventuais encargos financeiros gerados pelo seu correspondente contas a pagar. No caso de aquisição de terrenos por meio de permuta por unidades a serem construídas, seu custo corresponde ao preço de venda à vista previsto para as unidades a serem construídas e entregues em permuta. O registro do terreno é efetuado apenas por ocasião da lavratura da escritura do imóvel, não sendo reconhecido nas demonstrações financeiras enquanto em fase de negociação, independentemente da probabilidade de sucesso ou do estágio de andamento desta.

Os ativos destinados à venda, substancialmente representados por imóveis em construção, são classificados como mantidos para venda se seus valores contábeis forem recuperados por meio de uma transação de venda da propriedade. Essa condição é considerada cumprida apenas quando a venda for altamente provável e o ativo estiver disponível para venda imediata na sua condição atual e a possibilidade da venda esteja dentro de um ano a partir da data de classificação. Os terrenos destinados à venda são mensurados com base no menor valor entre o valor contábil

Notas Explicativas

e o valor de venda menos custos para vender. Os terrenos com previsão de lançamentos dos respectivos empreendimentos em até um ano são classificados no ativo circulante e os demais no não circulante.

2.9. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis

As contas a pagar a fornecedores são obrigações a pagar por bens ou serviços que foram adquiridos no curso normal dos negócios. As contas a pagar por aquisição de imóveis são relacionadas à aquisição de terrenos para o desenvolvimento de projetos de incorporação imobiliária. Contas a pagar a fornecedores e por aquisição de imóveis são classificadas como passivos circulantes, se o pagamento for devido no período de até um ano; caso contrário, são apresentadas como passivo não circulante.

Elas são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e subsequentemente mensuradas pelo custo amortizado, com o uso do método da taxa efetiva de juros. Na prática, são normalmente reconhecidas ao valor da fatura/contrato correspondente, acrescido dos encargos contratuais incorridos.

2.10. Empréstimos e financiamentos

São reconhecidos inicialmente pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação, e subsequentemente demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados (líquidos dos custos da transação) e o valor de liquidação é reconhecida durante o período em que os empréstimos estão em aberto, utilizando o método da taxa efetiva de juros, como parcela complementar do custo do empreendimento (ativo em construção) ou na demonstração do resultado.

Os encargos financeiros incorridos na controladora em financiamentos obtidos para aporte em controladas, objetivando o desenvolvimento de seus empreendimentos, são classificados como parcela complementar do custo do investimento nas demonstrações financeiras da controladora (Nota 2.2.2).

São classificados como passivo circulante, a menos que a Companhia tenha um direito incondicional de diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data do balanço.

2.11. Provisões

Reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita.

Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo.

A Companhia e suas sociedades controladas e coligadas concedem o exercício 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 Companhia monitora mensalmente a evolução das margens de seus respectivos projetos e constitui provisão para perdas quando a margem acumulada apresenta-se negativa ao final de cada exercício.

2.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

O encargo de imposto de renda e contribuição social do exercício compreendem os impostos correntes e diferidos, ambos reconhecidos na demonstração do resultado.

Notas Explicativas

Os encargos de imposto de renda e contribuição social correntes e diferidos são calculados com base nas leis tributárias promulgadas nas datas dos balanços. O imposto de renda e a contribuição social diferidos são reconhecidos pelo método do passivo sobre as diferenças temporárias decorrentes de diferenças entre as bases fiscais dos ativos e passivos e seus valores contábeis nas demonstrações financeiras. Uma das principais diferenças corresponde ao critério de apuração das receitas pelo regime fiscal (regime de caixa) e societário (POC).

A Companhia e suas controladas optam pelo regime de tributação do Lucro Real, lucro presumido ou tributação pelo Regime Especial de Tributação - RET.

Conforme facultado pela legislação tributária (Lei nº 10.931/04), parcela substancial das sociedades controladas efetuaram a opção irrevogável pelo Regime Especial de Tributação - RET, adotando o patrimônio de afetação, segundo o qual o imposto de renda e a contribuição social são calculados à razão de 1,92% sobre as receitas brutas (4% também considerando a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e o Programa de Integração Social - PIS).

2.13. Benefícios a empregados

a) Remuneração com base em ações

A Companhia oferece plano de remuneração com base em ações, o qual será liquidado com suas ações, segundo o qual a Companhia recebe os serviços como contraprestações das opções. O valor justo das opções concedidas é reconhecido como despesa, durante o período no qual o direito é adquirido (período durante o qual as condições específicas de aquisição de direitos devem ser atendidas), em contrapartida ao patrimônio líquido, prospectivamente.

b) Participação nos resultados

A Companhia reconhece um passivo e uma despesa de participação nos resultados com base em uma fórmula que leva em conta um plano de atendimento de metas financeiras e operacionais. A Companhia reconhece provisão ao longo do exercício, à medida que os indicadores das metas a serem atendidas mostrem que é provável que será efetuado pagamento a esse título e o valor possa ser estimado com segurança.

2.14. Capital social

Representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido. Os custos incrementais diretamente atribuíveis à emissão de novas ações ou opções são demonstrados no patrimônio líquido, como uma dedução do valor captado.

2.15. Ações em tesouraria

São instrumentos patrimoniais próprios que são readquiridos, reconhecidos ao custo e deduzidos do patrimônio líquido. Nenhum ganho ou perda é reconhecido na demonstração do resultado na compra, na venda, na emissão ou no cancelamento dos instrumentos patrimoniais próprios da Companhia.

2.16. Reconhecimento da receita

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pela comercialização de produtos e serviços no curso normal das atividades do Grupo. A receita é apresentada líquida dos impostos, dos distratos, dos abatimentos e dos descontos, bem como das eliminações das vendas entre empresas do Grupo.

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício

Notas Explicativas

circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação do CPC 47 para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, asseverando 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. Em 18 de fevereiro de 2019, o Instituto dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON, emitiu o Comunicado Técnico 1/2019, objetivando orientar os auditores independentes na emissão de relatórios de auditoria das Demonstrações Financeiras elaboradas por entidades de incorporação imobiliária registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), para o exercício findo em 31 de dezembro de 2018, em atendimento ao Ofício Circular/CVM/SNC/SEP n.º 02/2018.

Referidas orientações sobre o reconhecimento da receita vêm sendo aplicadas, de forma consistente, na elaboração das demonstrações financeiras da Companhia nos exercícios subsequentes.

A Companhia reconhece a receita pelo valor justo dos contratos de venda firmados quando critérios específicos tiverem sido atendidos, conforme a descrição a seguir:

a) Receita de venda de incorporação imobiliária

Na venda de unidades dos empreendimentos lançados que não mais estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva constante em seu memorial de incorporação, os seguintes procedimentos são adotados para o reconhecimento da receita de vendas de unidades em construção:

- O custo incorrido (incluindo o custo do terreno) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado.
- É apurado o percentual do custo incorrido das unidades vendidas (incluindo o terreno), em relação a seu custo total orçado (POC), o qual é aplicado sobre o valor justo da receita das unidades vendidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), ajustada segundo as condições dos contratos de venda, sendo assim determinado o montante da receita de venda reconhecida. Os montantes das receitas de vendas reconhecidas, incluindo a atualização monetária das contas a receber com base na variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC, líquido das parcelas já recebidas (incluindo o valor justo das permutas efetuadas por terrenos), são contabilizados como contas a receber ou como adiantamentos de clientes, quando aplicável.
- O valor justo da receita das unidades vendidas é calculado a valor presente com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, entre o momento da assinatura do contrato e a data prevista para a entrega das chaves do imóvel pronto ao promitente comprador (a partir da entrega das chaves, sobre as contas a receber passam a incidir juros de 12% ao ano, acrescidos de atualização monetária, segundo os índices contratuais). Subsequentemente, à medida que o tempo passa, os juros são incorporados ao novo valor justo para determinação da receita a ser apropriada, sobre o qual será aplicado a POC.

O encargo relacionado com a comissão de venda é de responsabilidade do adquirente do imóvel, não incorporando o preço da venda.

Se surgirem circunstâncias que possam alterar as estimativas originais de receitas, custos ou extensão do prazo para conclusão, as estimativas iniciais são revisadas. Essas revisões podem resultar em aumentos ou reduções das receitas ou dos custos estimados, os quais são refletidos no resultado no período em que a Administração tomou conhecimento das circunstâncias que originaram a revisão.

Notas Explicativas

Os valores recebidos por vendas de unidades não concluídas dos empreendimentos lançados que ainda estejam sob os efeitos da correspondente cláusula resolutiva, constante em seu memorial de incorporação, são classificados como adiantamento de clientes.

Após a obtenção do habite-se, emitido pelos órgãos públicos municipais, a atualização monetária das contas a receber passa a ser calculada pela variação do Índice de Preços ao Consumidor – Amplo - IPCA ou do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, conforme aplicável a cada contrato, e passam a incidir juros de 12% ao ano, apropriados de forma “pro rata temporis”. Após essa fase, para as vendas com financiamento feito pelo Grupo diretamente aos seus clientes, a atualização monetária e os juros passam a ser registrados como receita financeira pelo método da taxa efetiva de juros e não mais integram a base para determinação da receita de vendas.

b) Receita de venda de loteamento imobiliário

As vendas de lotes urbanizados também obedecem ao critério do POC, como descrito no item 2.16(a).

c) Receita de serviços

A controladora presta serviços de administração de obra para determinadas controladas, controladas em conjunto e/ou coligadas. A receita remanescente na demonstração do resultado consolidada corresponde a serviços prestados a controladas em conjunto e/ou a coligadas.

A receita de prestação de serviços é reconhecida no período em que os serviços são prestados, consoante os termos contratuais.

d) Receita financeira

A receita financeira é reconhecida conforme o prazo decorrido, usando o método da taxa efetiva de juros.

Sobre as contas a receber de financiamento feito pelo Grupo diretamente aos seus clientes, após a conclusão da unidade, passa a incidir atualização monetária acrescida de juros, os quais são apropriados à medida que o tempo passa, em contrapartida de receita financeira.

2.17. Distribuição de dividendos

A obrigação de distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia, quando aplicável, é reconhecida como um passivo em suas demonstrações financeiras no final do exercício social, com base no previsto em seu estatuto social. Qualquer valor acima do mínimo obrigatório só é provisionado, caso aplicável, na data em que é aprovado pelos acionistas, em Assembleia Geral.

2.18. Reservas de lucros

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

O saldo da reserva de retenção de lucros objetiva atender ao plano de investimentos, conforme orçamento de capital proposto pelos administradores da Companhia para fazer face aos compromissos assumidos (nota explicativa nº 17), o qual será submetido à aprovação da Assembleia Geral Ordinária.

Notas Explicativas

2.19. Resultado básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia, e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento.

2.20. Demonstração do valor adicionado ("DVA")

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pelo Grupo e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pelo Grupo, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista nem obrigatória conforme as IFRS.

A DVA foi preparada de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 09 – Demonstração do Valor Adicionado e com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras.

2.21. Instrumentos Financeiros

Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos financeiros:

| Ativo/Passivo Financeiro | Classificação pelo CPC 48 |
|--|-----------------------------------|
| Títulos e valores mobiliários | Custo amortizado |
| Títulos e valores mobiliários | Valor justo por meio do resultado |
| Contas a receber (venda de imóveis) | Custo amortizado |
| Contas a receber (partes relacionadas) | Custo amortizado |
| Demais contas a receber | Custo amortizado |
| Fornecedores | Custo amortizado |
| Contas a pagar por aquisição de terrenos | Custo amortizado |
| Contas a pagar (partes relacionadas) | Custo amortizado |
| Empréstimos e Financiamentos | Custo amortizado |
| Derivativos | Valor justo por meio do resultado |

2.22. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

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

Em janeiro de 2020, o IASB emitiu alterações nos parágrafos 69 a 76 do IAS 1, correlato ao CPC 26, de forma a especificar os requisitos para classificar o passivo como circulante ou não circulante.

As alterações são válidas para períodos iniciados a partir de 1º de janeiro de 2023 e devem ser aplicadas retrospectivamente.

Alterações ao IAS 8: Definição de estimativas contábeis

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 8 (norma correlata ao CPC 23), no qual introduz a definição de "estimativas contábeis". As alterações esclarecem a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros. Além disso, eles esclarecem como as

Notas Explicativas

entidades usam as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.

As alterações serão vigentes para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 e aplicarão para mudanças nas políticas e estimativas contábeis que ocorrerem em, ou após, o início desse período. Adoção antecipada é permitida se divulgada.

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

Em fevereiro de 2021, o IASB emitiu alterações ao IAS 1 (norma correlata ao CPC 26 (R1)) e IFRS Practice Statement 2 Making Materiality Judgements, no qual fornece guias e exemplos para ajudar entidades a aplicar o julgamento da materialidade para a divulgação de políticas contábeis. As alterações são para ajudar as entidades a divulgarem políticas contábeis que são mais úteis ao substituir o requerimento para divulgação de políticas contábeis significativas para políticas contábeis materiais e adicionando guias para como as entidades devem aplicar o conceito de materialidade para tomar decisões sobre a divulgação das políticas contábeis.

Alteração ao IAS 16 "Ativo Imobilizado"

Em maio de 2020, o IASB emitiu uma alteração que proíbe uma entidade de deduzir do custo do imobilizado os valores recebidos da venda de itens produzidos enquanto o ativo estiver sendo preparado para seu uso pretendido. Tais receitas e custos relacionados devem ser reconhecidos no resultado do exercício. A data efetiva de aplicação dessa alteração é 1º de janeiro de 2022.

Alteração ao IAS 37 "Provisão, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes"

Em maio de 2020, o IASB emitiu essa alteração para esclarecer que, para fins de avaliar se um contrato é oneroso, o custo de cumprimento do contrato inclui os custos incrementais de cumprimento desse contrato e uma alocação de outros custos que se relacionam diretamente ao cumprimento dele. A data efetiva de aplicação dessa alteração é 1º de janeiro de 2022.

Alteração ao IFRS 3 "Combinação de Negócios"

Emitida em maio de 2020, com o objetivo de substituir as referências da versão antiga da estrutura conceitual para a mais recente. A alteração ao IFRS 3 tem vigência de aplicação a partir de 1º de janeiro de 2022.

Aprimoramentos anuais - ciclo 2018-2020

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

- (i) IFRS 9 - "Instrumentos Financeiros" - esclarece quais taxas devem ser incluídas no teste de 10% para a baixa de passivos financeiros.
- (ii) IFRS 16 - "Arrendamentos" - alteração do exemplo 13 a fim de excluir o exemplo de pagamentos do arrendador relacionados a melhorias no imóvel arrendado.
- (iii) IFRS 1 "Adoção Inicial das Normas Internacionais de Relatórios Financeiros" - simplifica a aplicação da referida norma por uma subsidiária que adote o IFRS pela primeira vez após a sua controladora, em relação à mensuração do montante acumulado de variações cambiais.

Notas Explicativas

(iv) IAS 41 - "Ativos Biológicos" - remoção da exigência de excluir os fluxos de caixa da tributação ao mensurar o valor justo dos ativos biológicos e produtos agrícolas, alinhando assim as exigências de mensuração do valor justo no IAS 41 com as de outras normas IFRS.

Alteração ao IAS 12 - Tributos sobre o Lucro:

A alteração emitida em maio de 2021 requer que as entidades reconheçam o imposto diferido sobre as transações que, no reconhecimento inicial, dão origem a montantes iguais de diferenças temporárias tributáveis e dedutíveis. Isso normalmente se aplica a transações de arrendamentos (ativos de direito de uso e passivos de arrendamento) e obrigações de descomissionamento e restauração, como exemplo, e exigirá o reconhecimento de ativos e passivos fiscais diferidos adicionais. A referida alteração tem vigência a partir de 1º de janeiro de 2023.

As alterações ao IAS 1 são aplicáveis para períodos iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2023 com adoção antecipada permitida.

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

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

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

As principais estimativas e premissas que apresentam risco significativo com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para os próximos trimestres deste e dos próximos exercícios sociais, estão relacionadas com os temas a seguir:

Reconhecimento de receita e "impairment" de contas a receber

O Grupo usa o método de POC para apropriar a receita de seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso desse método requer que se estime os custos a serem incorridos até o término da construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária, para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos, definido assim a proporção de receita contratual a ser reconhecida.

"Impairment" de contas a receber - Provisão para distratos

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras ou efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa. Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vem sendo objeto de cancelamento ("distratos"), motivo pelo qual as seguintes provisões vêm sendo constituídas para fazer face a margem de lucro apropriada de contratos firmados:

(i) por ocasião do reconhecimento da receita, são provisados aqueles contratos que apresentam evidências objetivas de que possam ser objeto de distrato, afetando as rubricas de resultado "Receita" e "Custo incorrido das vendas realizadas"; e

(ii) após o reconhecimento da receita, uma provisão é constituída para distratos que,

Notas Explicativas

muito embora não apresentem evidências objetivas de impairment, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas, afetando a rubrica de resultado de "Despesas Operacionais".

Ambas provisões são constituídas tendo contrapartida as rubricas: (i) como redutora das contas a receber de clientes; e (ii) reingresso do custo do imóvel na rubrica de imóveis a comercializar. Eventual passivo financeiro devido pelo potencial devolução de valores recebidos, está apresentado na rubrica "provisões", no balanço patrimonial.

Provisões

A Companhia e suas controladas estão sujeitas no curso normal dos negócios a investigações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, dentre outras. O Grupo reconhece provisões e a avaliação da probabilidade de perda inclui a avaliação das evidências disponíveis, a hierarquia das leis, as jurisprudências disponíveis, as decisões mais recentes nos tribunais e sua relevância no ordenamento jurídico, bem como a avaliação dos advogados internos e externos. As provisões são revisadas e ajustadas para levar em conta alterações nas circunstâncias, tais como prazo de prescrição aplicável, conclusões de inspeções fiscais ou exposições adicionais identificadas com base em novos assuntos ou decisões de tribunais.

Redução ao valor recuperável do saldo de imóveis a comercializar

No mínimo, ao final de cada exercício, a Companhia revisa o valor contábil de seus imóveis a comercializar para verificar se há alguma indicação de que tais ativos sofreram alguma perda por redução ao valor recuperável.

Uma perda por redução ao valor recuperável existe quando o valor contábil de um ativo excede o seu valor recuperável, o qual é o maior entre o valor justo menos custos de venda. O cálculo do valor justo menos custos de venda é baseado em informações disponíveis de transações de venda de ativos similares ou preços de mercado.

No último trimestre de 2020, a Companhia decidiu pela descontinuidade do segmento de negócios no Rio de Janeiro (Nota 23), tendo efetuado cálculo do valor líquido realizável e contabilizou provisão para ajuste dos ativos ao valor recuperável.

Julgamentos críticos na interpretação de legislação tributária

As sociedades controladas estão sujeitas a determinação do imposto de renda e das contribuições (i) social sobre o lucro; (ii) ao Programa de Integração Social (PIS) e ao Financiamento da Seguridade Social (COFINS), tendo como base de cálculo as receitas, como definido na Legislação Tributária correspondente. Em alguns casos, é necessário um julgamento significativo para determinar a receita tributável, já que a mesma não coincide com a mesma reconhecida de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, a qual considera o método de percentual de conclusão da Obra (POC) para seu reconhecimento, bem como são determinadas com base em legislação específica, uma vez que não adotam o Lucro Real. A administração da Companhia efetua os julgamentos, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus consultores jurídicos.

Notas Explicativas

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

| | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------------|---------------------|----------------|--------------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Caixa e contas correntes | 9.238 | - | 35.462 | 5.683 |
| Aplicações financeiras (*) | 4.349 | 247.710 | 4.411 | 351.939 |
| | 13.587 | 247.710 | 39.873 | 357.622 |

(*) As aplicações financeiras referem-se à aplicações em CDB e são remuneradas à taxa média de 99,7% (2020 – 85,99%) da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI. As referidas aplicações financeiras estão disponíveis para resgate a qualquer momento, sem prejuízo aos rendimentos auferidos.

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

As aplicações financeiras estão substancialmente representadas pelos ativos dos fundos exclusivos para aplicações dos recursos financeiros e são compostas da seguinte forma:

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|---------------|--------------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Fundo exclusivo | 14.732 | 62.303 | - | - |
| Certificados de depósito bancário – CDBs (i) | 282.219 | 3.794 | 428.117 | 405.023 |
| Letras Financeiras do Tesouro (LFTs) (ii) | - | - | 471.144 | 517.559 |
| | 296.951 | 66.097 | 899.261 | 922.582 |
| Circulante | 296.951 | 66.097 | 899.261 | 922.582 |
| Não Circulante | - | - | - | - |

- (i) Aplicações financeiras em CDBs, remuneradas à taxa média de 114,88% (2020 – 96,23%) do CDI. Não há intenção de resgate destes montantes em períodos inferior a 90 dias no momento em que são efetuadas.
- (ii) Aplicação em Títulos do Tesouro Nacional, indexados à SELIC.

A controladora e determinadas sociedades controladas do segmento São Paulo aplicam parcela de seus recursos em Fundo exclusivo administrado pela controladora (Fundo High Grade), assim como as sociedades controladas do Segmento Sul utilizam Fundo exclusivo administrado pela sociedade controlada Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A., os quais também são apresentados de forma consolidada. A gestão dos Fundos leva em consideração o fluxo de caixa das atividades da Companhia e dessas sociedades controladas para efetuar a seleção de suas aplicações, não havendo intenção de resgate em períodos inferior a 90 dias no momento em que são efetuadas, motivo pelo qual não foram classificadas na rubrica de caixa e equivalentes de caixa, adicionalmente às considerações feitas para cada tipo de título. Consequentemente, na demonstração dos fluxos de caixa estão apresentados na rubrica "Atividades de investimento" como parte das variações do capital circulante.

As aplicações financeiras em CDBs estão classificadas como ativos financeiros ao custo amortizado e o Fundo exclusivo a valor de mercado, sendo as variações dos valores justos registradas no resultado do exercício na rubrica "Receitas financeiras" (nota explicativa nº 22), na demonstração do resultado.

Notas Explicativas

6. CAIXA RESTRITO

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Operações de dívidas – CRI | 2.442 | 4.823 | 2.442 | 4.822 |
| Securitização de recebíveis (i) | - | - | 2 | 3.878 |
| | 2.442 | 4.823 | 2.444 | 8.700 |

- (i) Refere-se à securitização de recebimentos de clientes, com a cessão dos créditos correspondentes, os quais são liberados para utilização pela Companhia conforme evolução da obra.

7. CONTAS A RECEBER E CESSÃO DE RECEBÍVEIS

a) Contas a receber

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------|---------------|------------------|------------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Em repasse bancário | - | - | 168.923 | 253.497 |
| Financiamento próprio | - | - | 141.257 | 163.902 |
| Provisão para distratos | - | - | (38.054) | (72.020) |
| Empreendimentos concluídos | - | - | 272.125 | 345.379 |
| Receita apropriada | | | 4.698.201 | 2.639.713 |
| Parcelas recebidas | | | (3.957.890) | (1.833.180) |
| Reclassificação para adiantamentos de clientes (Nota 14) | | | 619.282 | 187.256 |
| Contas a receber pela venda de imóveis | - | - | 1.359.593 | 993.789 |
| Provisão para distratos | - | - | (24.437) | (44.264) |
| Ajuste a valor presente | - | - | (21.891) | (23.523) |
| Empreendimentos em construção: | - | - | 1.313.265 | 926.002 |
| Provisão para créditos de liquidação duvidosa (IFRS 9) | - | - | (47.257) | (29.247) |
| Contas a receber pela venda de imóveis | - | - | 1.538.134 | 1.242.134 |
| Venda de terrenos | 19.444 | 30.749 | 25.256 | 39.242 |
| Outras contas a receber | - | - | 18.299 | 19.654 |
| Total das contas a receber | 19.444 | 30.749 | 1.581.689 | 1.301.030 |
| Circulante | 1.303 | 6.900 | 1.105.214 | 664.616 |
| Não circulante | 18.141 | 23.849 | 476.475 | 636.414 |

Estima-se que as contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, deduzido o ajuste a valor presente, estão próximas ao valor justo.

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 2.16.a)), líquida das parcelas já recebidas.

Notas Explicativas

A análise de vencimentos do total das parcelas a receber dos contratos de venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos da provisão para distratos e de ajuste a valor presente (nota explicativa nº 2.16.a), pode ser demonstrada conforme segue, por ano de vencimento:

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------|---------------------|---------------|--------------------|------------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Vencidas | | | 172.814 | 270.556 |
| A vencer: | | | | |
| 2020 | | - | - | - |
| 2021 | | 6.900 | - | 816.792 |
| 2022 | 1.303 | 15.937 | 1.451.512 | 1.174.325 |
| 2023 | 18.141 | 7.912 | 336.463 | 430.531 |
| 2024 | | - | 658.059 | - |
| 2025 | | - | 226.342 | - |
| | 19.444 | 30.749 | 2.845.190 | 2.692.204 |
| Contas a receber apropriado | 19.444 | 30.749 | 1.050.491 | 1.538.250 |
| Contas a receber a apropriar | - | - | 1.794.699 | 1.153.954 |

O saldo de contas a receber apresentado no ativo circulante corresponde às parcelas cuja expectativa de recebimento irá ocorrer 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 | |
|------------------------------|--------------------|----------------|
| | 2021 | 2020 |
| Vencidas: | | |
| Até três meses | 60.365 | 52.440 |
| De três a seis meses | 4.529 | 22.260 |
| Acima de seis meses | 54.232 | 117.823 |
| Imóveis concluídos | 119.126 | 192.523 |
| Vencidas: | | |
| Até três meses | 29.565 | 61.245 |
| De três a seis meses | 13.829 | 6.973 |
| Acima de seis meses | 10.294 | 9.815 |
| Imóveis em construção | 53.688 | 78.033 |
| | 172.814 | 270.556 |

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

8. 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 | |
|--|---------------------|---------------|--------------------|------------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Adiantamento para aquisição de terrenos | 2.057 | 2.293 | 7.689 | 97.083 |
| Adiantamento Fornecedores | - | - | 16.950 | 14.655 |
| Terrenos | 13.229 | 11.115 | 1.339.896 | 969.524 |
| Imóveis em construção | - | - | 1.192.719 | 675.150 |
| Imóveis concluídos | - | - | 384.523 | 396.191 |
| | <u>15.286</u> | <u>13.408</u> | <u>2.941.777</u> | <u>2.152.603</u> |
| Provisão para ajuste de valor de mercado | | | (45.179) | (47.110) |
| | <u>15.286</u> | <u>13.408</u> | <u>2.896.598</u> | <u>2.105.493</u> |
| Circulante | 15.286 | 13.408 | 2.154.127 | 1.724.136 |
| Não circulante | | - | 742.471 | 381.357 |

Os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas (nota explicativa 3), no total de R\$112.558 (R\$145.129 em 31 de dezembro de 2020). 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 13.

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 (referidos nas notas explicativas nº 2.9 e 2.10), pode ser demonstrada como segue:

| | Consolidado | |
|---|--------------------|----------------|
| | 2021 | 2020 |
| Saldo nos estoques no início do exercício | 113.561 | 170.347 |
| Encargos financeiros incorridos no período | 23.387 | 57.833 |
| Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas | (26.839) | (49.979) |
| Transferência dos encargos financeiros dos estoques remanescentes de operação descontinuada | - | (64.640) |
| Saldo nos estoques no fim do exercício | <u>110.109</u> | <u>113.561</u> |

9. ATIVOS NÃO CIRCULANTES DESTINADOS A VENDA

Conforme mencionado na Nota (1.2) e impactos mencionados na Nota 23, a Companhia descontinuou as operações do segmento Rio de Janeiro. Os ativos remanescentes correspondem a custo incorrido em terrenos e gastos com a incorporação e construção da segunda Fase de 2 empreendimentos imobiliários, cujas obras estão paralisadas e a Companhia está avaliando as alternativas existentes para a sua realização. Os saldos foram ajustados por provisão para ajuste à expectativa do valor líquido realizável, como demonstrado a seguir:

| | Consolidado | |
|--|--------------------|----------------|
| | 2021 | 2020 |
| Custo classificado nos estoques | 230.874 | 230.874 |
| Provisão para valor líquido realizável (Nota 24) | (49.840) | (49.840) |
| Total | <u>181.034</u> | <u>181.034</u> |

Notas Explicativas**10. INVESTIMENTOS E PROVISÃO PARA PERDAS EM SOCIEDADES CONTROLADAS**

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|------------------|--------------------|---------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Em sociedades controladas | | | | |
| - Segmento São Paulo | 840.249 | 1.036.691 | - | - |
| - Segmento Sul | 524.977 | 501.415 | - | - |
| Em sociedades controladas de segmento descontinuado | 81.909 | 93.480 | - | - |
| Em sociedades não controladas | 25.009 | 25.263 | 29.731 | 26.750 |
| | 1.472.144 | 1.656.849 | 29.731 | 26.750 |
| Provisão para perdas em sociedades controladas dos segmentos São Paulo e Sul | (56.371) | (56.128) | - | - |
| Provisão para perdas em sociedades controladas de segmento descontinuado | (4.714) | (2.549) | - | - |
| | (61.085) | (58.677) | | |
| Total Investimentos | 1.411.059 | 1.598.172 | 29.731 | 26.750 |

a) Movimentação dos investimentos e provisão para perdas em sociedades controladas no exercício:

| | Sociedades controladas | Sociedades não controladas | Provisão para perdas em sociedades controladas |
|--|-------------------------------|-----------------------------------|---|
| Saldo em 31/12/19 | 1.998.916 | 22.145 | (28.683) |
| Subscrição (Redução de Capital) | (16.283) | 2.562 | - |
| Lucros distribuídos | (294.274) | (2.288) | - |
| Equivalência patrimonial | 250.867 | 4.331 | (8.642) |
| Perda na alienação participação societária | (330.479) | - | - |
| Reclassificação | 21.352 | - | (21.352) |
| Saldo em 31/12/20 | 1.630.099 | 26.750 | (58.677) |
| Subscrição (Redução) de Capital | (98.524) | 7.027 | - |
| Lucros distribuídos | (384.353) | (4.281) | - |
| Equivalência patrimonial | 354.203 | 235 | - |
| Aquisição (baixa) de participação societária | (48.849) | - | - |
| Recompra e resultado das ações da Melnick | 12.858 | - | - |
| Recebimento de dividendos da Melnick | (25.429) | - | - |
| Reclassificação | 2.408 | - | (2.408) |
| Saldo em 31/12/21 | 1.442.413 | 29.731 | (61.085) |

Notas Explicativas

b) Principais informações das participações societárias em sociedades controladas

| Empresa | Participação - % | | Patrimônio Líquido | | Lucro Líquido | | Investimento | |
|---|------------------|--------|--------------------|---------|---------------|---------|--------------|---------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Luiz Migliano Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 80.179 | 156.850 | (2.485) | (2.937) | 80.179 | 156.850 |
| Tapereba Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 3.015 | 95.895 | 107.313 | 30.512 | 3.015 | 95.895 |
| Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 82.698 | 86.515 | (1.593) | 1.336 | 82.698 | 86.515 |
| Raimundo IV Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 6.606 | 52.553 | (1.523) | 29.193 | 6.606 | 52.553 |
| Abeille Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 68.286 | 42.522 | 27.942 | 17.247 | 68.286 | 42.522 |
| Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 31.189 | 36.180 | (4.991) | (67) | 31.189 | 36.180 |
| Corbeau Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00 | 100,00 | 22.363 | 33.890 | 7.185 | 10.224 | 22.363 | 33.890 |
| ESP 88/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 29.922 | 30.017 | (155) | (3) | 29.922 | 30.017 |
| Carricero Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 14.897 | 27.792 | 18.106 | 27.755 | 14.897 | 27.792 |
| Moineau Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 6.402 | 27.497 | 1.654 | 4.346 | 6.402 | 27.497 |
| Even SP 15/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 96.154 | 565 | 12.398 | (4) | 54.721 | 565 |
| Even 105/13 Empreendimento Imobiliário Ltda | 100,00 | 100,00 | 42.240 | 44 | 2.720 | 43 | 23.937 | 44 |
| Baskerville Empreendimento Imobiliário Ltda | 100,00 | 100,00 | 22.084 | 481 | 9.753 | 24 | 22.084 | 481 |
| Euterpe Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 21.812 | 981 | 16.084 | (3.407) | 21.812 | 981 |
| Arabica Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 5.926 | (3.720) | 9.233 | (3.720) | 5.926 | (3.720) |
| Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 5.863 | 5.750 | (160) | (913) | 5.863 | 5.750 |
| Medyz Empreendimentos Imobiliários | 100,00 | 100,00 | 37.189 | 27.158 | 24.373 | 38.293 | 37.189 | 27.158 |
| Valarta Even Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | - | 25.681 | - | - | - | 25.681 |
| Valdespino Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00 | 100,00 | 19.769 | 24.973 | 25.724 | 19.186 | 19.769 | 24.973 |
| Catuai Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | - | 21.591 | - | (1) | - | 21.591 |
| Hevea Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 946 | 20.090 | 4.845 | 8.612 | 946 | 20.090 |
| RT 025 Empreendimentos e Participações Ltda | 100,00 | 100,00 | 31.696 | 18.743 | 12.948 | (1.862) | 31.696 | 18.743 |
| Extraordinaire Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 9.082 | 17.975 | 3.515 | 2.977 | 9.082 | 17.975 |
| Esperer Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 31.278 | 17.230 | 14.047 | 6.367 | 31.278 | 17.230 |
| Even Brisa Omicron Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00 | 100,00 | 16.707 | 16.660 | 10 | (38) | 16.707 | 16.660 |
| Prestigie Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 9.997 | 16.332 | 6.427 | 11.950 | 9.997 | 16.332 |
| Remigio Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 18.669 | 15.423 | 15.691 | 16.965 | 18.669 | 15.423 |
| Cygne Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 26.113 | 14.538 | 12.905 | 14.291 | 26.113 | 14.538 |
| Privilege Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 13.704 | 14.150 | (1.493) | (1.176) | 13.704 | 14.150 |
| Icatu Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 1.783 | 13.135 | (102) | 60 | 1.783 | 13.135 |
| ESP 91/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 364 | 12.023 | (55) | 115 | 364 | 12.023 |
| Aigle Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | (13) | 11.312 | 38 | 29.563 | (13) | 11.312 |
| Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda. | 100,00 | 100,00 | 5.445 | 10.894 | 215 | 1.659 | 5.445 | 10.894 |
| KE 01 Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 19.560 | 9.704 | 6.358 | 3.275 | 19.560 | 9.704 |
| Jaracatiá Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 4.646 | 9.192 | 4.350 | 6.065 | 4.646 | 9.192 |

Notas Explicativas

| Empresa | Participação - % | | Patrimônio Líquido | | Lucro Líquido | | Investimento | |
|---|------------------|--------|--------------------|------------------|-----------------|-----------------|------------------|------------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Canjerana Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 8.994 | 8.962 | 30 | 1.542 | 8.994 | 8.962 |
| Neibenfluss Empreendimentos Ltda | 50,00 | 50,00 | 17.275 | 17.326 | (54) | 1.800 | 8.637 | 8.663 |
| Villosa Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 1.016 | 7.122 | 783 | 4.027 | 1.016 | 7.122 |
| Ambra Vidal Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 14.837 | 6.824 | 4.834 | 1.452 | 14.837 | 6.824 |
| Agarpone Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 1.894 | 6.473 | 1.906 | 2.257 | 1.894 | 6.473 |
| Correia Dias 136 Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 1.166 | 6.416 | 751 | 1.721 | 1.166 | 6.416 |
| Tricity Empreendimentos Imobiliários Ltda | 50,00 | 50,00 | 11.093 | 11.379 | (303) | (1.803) | 5.546 | 5.690 |
| Ophiuchus Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | (1.088) | 5.624 | (6.951) | 752 | (1.088) | 5.624 |
| Even-SP 59/11 Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 4.165 | 4.818 | (151) | 789 | 4.165 | 4.818 |
| ESP 95/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 641 | 3.844 | 6 | (113) | 641 | 3.844 |
| ESP 93/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | (320) | 3.542 | (347) | 848 | (320) | 3.542 |
| Even-SP 05/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 3.135 | 3.232 | (98) | 131 | 3.135 | 3.232 |
| Macauva Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 3.298 | 2.521 | 742 | 733 | 3.298 | 2.521 |
| Claraiba Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 1.276 | 2.463 | 628 | 361 | 1.276 | 2.463 |
| Gallesia Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 1.809 | 1.846 | (30) | 388 | 1.809 | 1.846 |
| Adelfo Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 1.472 | 1.471 | (1) | (1) | 1.472 | 1.471 |
| Barbel Even Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 902 | 1.201 | 57 | 3 | 902 | 1.201 |
| Tortue Empreendimentos Imobiliários Ltda | 100,00 | 100,00 | 879 | 520 | 591 | 15 | 879 | 520 |
| Outras investidas | - | - | 76.488 | 69.710 | 17.630 | (845) | 55.153 | 44.843 |
| Em sociedades controladas - Segmento São Paulo | | | 935.504 | 1.075.911 | 351.302 | 279.988 | 840.249 | 1.036.691 |
| Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S/A (Melnick)(*) | 45,41 | 43,08 | 1.155.001 | 1.162.779 | 82.936 | 42.513 | 524.487 | 500.925 |
| Melnick Even Incorporações e Construções S/A | 50,00 | 50,00 | 981 | 981 | - | - | 490 | 490 |
| Em sociedades controladas - Segmento Sul | | | 1.155.982 | 1.163.760 | 82.936 | 42.513 | 524.977 | 501.415 |
| Em sociedades controladas de segmento descontinuado | | | 87.299 | 98.730 | 37 | (63.619) | 81.909 | 93.479 |
| Provisão para perdas em sociedades controladas | | | (56.425) | (56.129) | (25.351) | (6.761) | (56.372) | (56.128) |
| Provisão para perdas em sociedades controladas de segmento | | | (4.713) | (2.548) | (3.145) | (1.892) | (4.713) | (2.549) |
| Provisão para perdas controladas segmentos São Paulo e Sul | | | (61.138) | (58.677) | (28.496) | (8.653) | (61.085) | (58.677) |
| Total | | | 2.117.647 | 2.279.724 | 405.779 | 250.229 | 1.386.050 | 1.572.909 |

(*) A sociedade controlada Melnick possui investimentos em sociedades não controladas, em 31 de dezembro de 2021, no montante de R\$ 4.584 (2020: R\$ 1.467), representando parcela substancial dos investimentos em sociedades não controladas pelo Grupo e apresentadas na rubrica de "Investimentos" das demonstrações financeiras consolidadas do Grupo.

Notas Explicativas

c) Principais informações das participações societárias em sociedades não controladas

| Empresa | Participação - % | | Patrimônio | | Lucro Líquido | | Investimento | |
|---|------------------|------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------------|------------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Aliko Investimento Imobiliário Ltda | 50 | 50 | 819 | 558 | 245 | (40) | 410 | 279 |
| Dog Even Empreendimentos Imobiliários Ltda | 15 | 15 | 603 | 530 | 74 | 339 | 90 | 80 |
| Veiga Filho empreendimentos Imobiliários | 50 | 50 | 61 | 249 | (91) | (914) | 30 | 125 |
| Vicente de Paula Empreendimentos Imobiliários | 50 | 50 | 23.413 | 21.282 | 2.129 | 42 | 11.707 | 10.641 |
| Ponta da Figueira Empreendimentos | 5 | 5 | 7.414 | 13.881 | 333 | 1.811 | 370 | 694 |
| Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda | 50 | 50 | (868) | 1.066 | 484 | (57) | (434) | 533 |
| Nova Suíça Empreendimentos Imobiliários Ltda | 50 | 50 | 1.570 | 1.620 | (46) | (40) | 785 | 810 |
| Residencial Ernesto Igel SPE Ltda | 35 | 35 | (308) | 160 | (668) | (918) | (80) | 56 |
| Residencial Guarulhos SPE Ltda | 50 | 50 | (205) | 198 | (372) | (131) | (102) | 99 |
| Sociedade Albatroz Vargem Pequena | 45 | 45 | (790) | (533) | (1) | 489 | (356) | (240) |
| Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda | 50 | 50 | 21.567 | 14.018 | (1.231) | 5.727 | 10.784 | 7.009 |
| Joaquina Ramalho Empreendimento Imobiliário Ltda | 20 | 20 | 9.028 | 24.522 | (1.242) | 9.980 | 1.805 | 4.904 |
| Melnick Even Volans Empreendimentos Imobiliários Ltda | 40 | 40 | - | 684 | - | - | - | 273 |
| Sociedades não controladas | | | 62.304 | 78.235 | (386) | 16.288 | 25.009 | 25.263 |
| Total Investimento | | | | | | | 1.411.059 | 1.598.172 |

d) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2021, os adiantamentos para futuro aumento de capital, em sociedades controladas, totalizam R\$ 42.365 (R\$105.595 em 31 de dezembro de 2020). 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

11. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE SOCIEDADE CONTROLADA

Em 05 de abril de 2021, a Companhia adquiriu a totalidade das cotas da Sociedade de Propósito Específico Diogo Moreira, para a continuidade do desenvolvimento de empreendimento imobiliário localizado na Rua Diogo Moreira, entre as Avenidas Faria Lima e Eusébio Matoso, em Pinheiros, cidade de São Paulo.

A movimentação dos saldos pode ser resumida, como segue:

| | Consolidado | |
|----------------------|--------------------|-------------|
| | 2021 | 2020 |
| Saldo Inicial | - | - |
| Aquisição | 295.000 | - |
| Pagamentos | (153.399) | - |
| Correção | 10.123 | - |
| Saldo final | 151.724 | - |
| Circulante | 101.724 | - |
| Não circulante | 50.000 | - |

O empreendimento será executado de forma faseada e o saldo a pagar, corrigido pelo INCC, será liquidado via aportes enviados pela controladora, o saldo do curto prazo será liquidado em 10 parcelas e o saldo do longo prazo será pago com futuras unidades a serem construídas do empreendimento, como indicado a seguir:

| | Consolidado | |
|------|--------------------|-------------|
| | 2021 | 2020 |
| 2022 | 101.724 | - |
| 2023 | 50.000 | - |
| | 151.724 | - |

12. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

| | Consolidado | |
|---|--------------------|----------------|
| | 2021 | 2020 |
| Contas a pagar, sujeitas a: | | |
| Variação do INCC – permuta financeira (*) | 1.099.965 | 852.676 |
| Variação do INCC | 137.126 | 71.318 |
| Variação do IGPM | 1.726 | 14.730 |
| | 1.238.817 | 938.724 |
| Circulante | 629.068 | 363.045 |
| Não circulante | 609.749 | 575.679 |

(*)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 com Sociedades em Conta de Participação (SCP). Os acordos de sócios dessas SCPs e Fundo investimento preveem a remuneração de uma parcela determinável do resultado da Sociedade aos demais sócios participantes, correspondente a um percentual da receita bruta auferida com a comercialização das Unidades Autônomas dos Empreendimentos, à medida que as

Notas Explicativas

receitas sejam recebidas, sob regime de caixa, pela sociedade, a ser paga aos sócios participantes mediante distribuição de dividendos das SCPs e Fundo investimento.

Conseqüentemente, 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.

Os saldos de operações realizadas com Partes Relacionadas estão detalhados na Nota 25(c).

A movimentação dos saldos pode ser resumida, como segue:

| | Consolidado | |
|-------------------------------|--------------------|----------------|
| | 2021 | 2020 |
| No início do exercício | 938.724 | 759.476 |
| Aquisições ocorridas | 305.208 | 310.097 |
| Atualização do principal | 170.828 | 119.956 |
| Pagamento do principal | (175.943) | (250.805) |
| No final do exercício | 1.238.817 | 938.724 |

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

| | Consolidado | |
|----------------|--------------------|----------------|
| | 2021 | 2020 |
| 2021 | - | 99.282 |
| 2022 | 629.068 | 218.633 |
| 2023 | 258.003 | 251.818 |
| 2024 | 251.819 | 180.817 |
| 2025 em diante | 99.927 | 188.174 |
| | 1.238.817 | 938.724 |

13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

a) Empréstimos e financiamentos

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|---------------------|----------------|--------------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Em moeda nacional: | | | | |
| Crédito Imobiliário (i) | - | | 175.917 | 122.819 |
| Cédula de Crédito Bancário - CCB (ii) | - | 11.433 | 21.914 | 11.433 |
| Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (iii) | 113.139 | 318.988 | 115.702 | 318.988 |
| | 113.139 | 330.421 | 313.533 | 453.240 |
| Circulante | 70.131 | 84.299 | 106.019 | 142.878 |
| Não Circulante | 43.008 | 246.122 | 207.514 | 310.362 |

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

- (i) Das operações de crédito imobiliário: (i) R\$ 168.083 (2020: R\$ 122.819) estão sujeitas à variação da Taxa Referencial - TR de juros, acrescida de 4% a 9,0% a.a.; (ii) R\$ 7.834 estão sujeitas à variação da Poupança, acrescida de 3,1% a 3,2% a.a.

Notas Explicativas

- (ii) As operações de CCB estão sujeitas à variação de 100% da taxa do CDI, acrescidos de 1,75% a.a.
- (iii) As operações de CRI estão sujeitas à variação de: (i) R\$ 113.116 (2020: R\$ 312.468) estão sujeitas à 100% da taxa do CDI acrescido de 1,5% a 3% a.a.; e (ii) R\$ 2.586 (2020: R\$ 6.520) estão sujeitas à variação do IPCA, acrescido de 9% a.a.

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

| | Consolidado | |
|--|--------------------|-------------|
| | 2021 | 2020 |
| Estoques (custo incorrido das unidades não vendidas dos empreendimentos) | 715.507 | 591.999 |

Para as operações de Crédito de Recebíveis Imobiliários – CRI, as garantias são a participação societária nas sociedades controladas detentoras dos créditos (SPEs) e/ou imóveis concluídos.

Os saldos têm a seguinte composição por vencimento:

| | Controladora | | Consolidado | |
|----------------|---------------------|----------------|--------------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| 2020 | - | - | - | - |
| 2021 | - | 84.299 | - | 142.878 |
| 2022 | 70.131 | 112.513 | 106.019 | 165.108 |
| 2023 | 12.956 | 56.096 | 159.450 | 67.741 |
| 2024 | 13.666 | 56.080 | 27.208 | 56.080 |
| 2025 em diante | 16.386 | 21.433 | 20.856 | 21.433 |
| | 113.139 | 330.421 | 313.533 | 453.240 |

Cláusulas restritivas contratuais (“covenants”)

Os contratos de operações de crédito imobiliário a longo prazo 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.

Os compromissos assumidos vem sendo cumpridos pela Companhia, nos termos contratados.

b) Movimentação

Os empréstimos e financiamentos apresentaram a seguinte movimentação:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------|---------------------|------------------|--------------------|------------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Saldo Inicial | 330.421 | 1.073.954 | 453.240 | 1.405.755 |
| Captações | - | - | 235.824 | 256.926 |
| Encargos financeiros incorridos | 12.648 | 40.841 | 21.465 | 68.717 |
| Marcação a mercado do swap | - | (661) | - | (661) |
| Pagamento do principal | (217.593) | (711.466) | (378.637) | (1.177.512) |
| Pagamento de juros | (12.337) | (72.247) | (18.359) | (99.985) |
| Saldo final | 113.139 | 330.421 | 313.533 | 453.240 |

Notas Explicativas**14. ADIANTAMENTO DE CLIENTES**

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------------|---------------|--------------------|----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Parcelas recebidas (*) (Nota 7) | - | - | 619.282 | 365.958 |
| Permutas a apropriar | - | - | 444.724 | 300.074 |
| Valores recebidos por venda de empreendimento cuja receita ainda não vem sendo apropriada | - | - | 11.873 | 94.325 |
| Valores recebidos de adiantamentos de contratos | 2.500 | 49.833 | 10.366 | 49.833 |
| Saldo final | 2.500 | 49.833 | 1.086.245 | 810.190 |

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

15. 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 2019 | 23.308 | 14.840 | 116.362 | - | 154.510 |
| Provisão (reversão) constituída, líquida* | 10.041 | 17.861 | (85.565) | 15.491 | (42.172) |
| Pagamento de provisão para garantia | (8.671) | - | - | - | (8.671) |
| Pagamento de acordos e condenações judiciais | - | - | (11.235) | - | (11.235) |
| Pagamento de bônus e PLR | - | (4.956) | - | - | (4.956) |
| Atualização monetária e juros | - | - | (414) | - | (414) |
| Em 31 de dezembro de 2020 | 24.678 | 27.744 | 19.148 | 15.491 | 87.062 |
| Provisão (reversão) constituída, líquida* | (16.512) | 4.094 | 16.952 | (1.398) | 3.136 |
| Pagamentos realizados | (5.346) | (7.658) | (16.621) | - | (29.625) |
| Atualização monetária e juros | - | - | 1.120 | - | 1.120 |
| Reclassificações | - | (14.809) | - | - | (14.809) |
| Em 31 de dezembro 2021 | 2.820 | 9.371 | 20.599 | 14.093 | 46.884 |
| Circulante | | | | | 23.464 |
| Não circulante | | | | | 23.420 |

* A controladora assumiu a provisão de garantia e de distrato das sociedades controladas vendidas para o Fundo (Nota 10).

Notas Explicativas

| | Consolidado | | | | Total |
|--|--------------------|--|---|--------------------------------|----------------|
| | Garantias | Participação nos resultados e bônus | Riscos trabalhista, cíveis e tributários | Provisão para distratos | |
| | (a) | (b) | (c) | (d) | |
| Em 31 de dezembro de 2019 | 69.509 | 27.762 | 132.574 | 85.259 | 315.104 |
| Provisão (reversão) constituída, líquida | 5.072 | 22.965 | (403) | (3.525) | 24.109 |
| Pagamento de provisão para garantias | (8.672) | | | | (8.672) |
| Pagamento de acordos e condenações judiciais | | | (36.972) | | (36.972) |
| Pagamento de bônus e PLR | | (12.470) | | | (12.470) |
| Atualização monetária e juros | | | (414) | | (414) |
| Reversão do contas a pagar, líquida | | | | (14.912) | (14.912) |
| Em 31 de dezembro 2020 | 65.909 | 38.257 | 94.785 | 66.822 | 265.773 |
| Provisão (reversão) constituída, líquida | 21.179 | 12.482 | 53.273 | (4.163) | 82.771 |
| Pagamentos realizados | (38.886) | (13.128) | (51.753) | - | (103.767) |
| Atualização monetária e juros | - | - | 1.120 | - | 1.120 |
| Reclassificações | - | (14.809) | - | - | (14.809) |
| Em 31 de dezembro 2021 | 48.202 | 22.802 | 97.425 | 62.659 | 231.088 |
| Circulante | | | | | 106.388 |
| Não circulante | | | | | 124.700 |

(a) Garantias

A Companhia e suas sociedades controladas concedem o exercício 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 2021 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\$ 3.877 na controladora e R\$ 10.613 no consolidado (R\$15.935 em 31 de dezembro de 2020), possível de R\$ 10.816 na controladora e R\$21.040 no consolidado (R\$23.706 em 31 de dezembro de 2020) e remota de R\$ 4.104 na controladora e R\$ 6.413 no consolidado (R\$22.572 em 31 de dezembro de 2020).

Processos cíveis em que a Companhia e determinadas controladas figuram como polo passivo são relacionados principalmente a: (i) revisão de cláusula contratual de

Notas Explicativas

reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança; e (ii) atrasos na entrega de unidades imobiliárias. A expectativa da ocorrência de decisões desfavoráveis em parte desses processos corresponde ao montante de R\$ 13.877 na controladora e R\$ 65.281 no consolidado (R\$59.411 em 31 de dezembro de 2020), a probabilidade de perdas possíveis é de R\$ 23.196 na controladora e de R\$ 64.669 no consolidado (R\$79.245 em 31 de dezembro de 2020) e remotas é de R\$ 4.654 na controladora e de R\$ 63.389 no consolidado (R\$ 96.654 em 31 de dezembro de 2020).

A rubrica de Provisão em 31 de dezembro de 2021 inclui, ainda, outras questões de desembolso provável, no montante de R\$ 21.531 no consolidado (R\$19.439 em 31 de dezembro de 2020).

Ao final de cada exercício, a Companhia e suas controladas, assessoradas por seus assessores legais, revisam as premissas e parâmetros da estimativa de perda das causas à luz das mais recentes experiências nos termos envolvidos com perda possível no montante de R\$ 6.884.

(d) Provisão para distratos

A Companhia constitui provisão para distratos, tanto para os contratos de venda cujas obras estão concluídas quanto para aquelas em andamento. A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos em 31 de dezembro de 2021 totaliza R\$ 66.822. R\$ 14.093 na controladora e R\$52.573 no consolidado (R\$66.822 em 2020).

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

| | Consolidado | |
|--|--------------------|-----------------|
| | 2021 | 2020 |
| Provisão para distrato nas contas a receber | (109.748) | (145.145) |
| Adição a imóveis a comercializar | 112.558 | 145.136 |
| Constituição de contas a pagar/provisão para distratos | (62.659) | (65.694) |
| Efeito líquido da provisão | (59.849) | (67.218) |

(e) Efeitos no resultado

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------------|---------------------|--------------|--------------------|-----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Provisão de Distrato: | | | | |
| - Na receita | - | - | 60.352 | (3.248) |
| - No custo | - | - | (46.253) | 19.507 |
| | - | - | 14.099 | 16.259 |
| Provisão de Distrato: | | | | |
| -Na despesa* | - | - | (6.728) | (10.684) |
| Contingência Trabalhista e Cíveis. | (16.952) | 9.976 | (53.273) | (1.521) |
| | (16.952) | 9.976 | (60.001) | (12.205) |
| | (16.952) | 9.976 | (45.902) | 4.054 |

*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

16. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

A Companhia possui as seguintes obrigações a tributar:

2.1.1. Lucro real

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

2.1.2. Lucro presumido e RET

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

| | Consolidado | |
|--------------------------------|--------------------|---------------|
| | 2021 | 2020 |
| Em 1º de janeiro | 22.574 | 25.999 |
| Despesa (receita) no resultado | (709) | (3.425) |
| No fim do exercício | 21.865 | 22.574 |

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 | |
|----------------------------|--------------------|---------------|
| | 2021 | 2020 |
| No exercício seguinte | 5.586 | 13.219 |
| Em exercícios subsequentes | 16.279 | 9.355 |
| | 21.865 | 22.574 |

17. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

O capital social está representado por 212.000.000 (duzentas e doze milhões) ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, totalmente integralizadas, totalizando R\$1.657.409.994,31 (um bilhão seiscentos e cinquenta e sete milhões, quatrocentos e nove mil, novecentos e noventa e quatro reais e trinta e um centavos).

De acordo com o estatuto social, o Conselho de Administração está autorizado a deliberar o aumento do capital social até o limite de R\$2.500.000.000, (dois bilhões e quinhentos milhões de reais) mediante a emissão de ações ordinárias nominativas, sem valor nominal.

Movimentação do capital social

Em Assembleia Geral Extraordinária em 13 de maio de 2020, foi aprovada a alteração do capital social através da absorção das rubricas contábeis relativas aos custos de transação incorridos na emissão de títulos e valores imobiliários emitidos no exercício de 2010 no valor de R\$ 15.775 e da absorção das rubricas do Patrimônio Líquido relativas

Notas Explicativas

à apropriação de planos de opções de compra de ações nos exercícios de 2007 a 2012, não exercidos pelos respectivos titulares, no valor de R\$ 31.717.

a. Ações restritas e em tesouraria

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

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

Movimentação do saldo de ações em tesouraria:

| | Ações em tesouraria | Concessão de ações restritas (R\$) | Saldo em ações (R\$) |
|-------------------------------------|--------------------------------|---|---------------------------------|
| Em 31 de dezembro de 2019 | 7.090.059 | 287 | 35.770 |
| Desbloqueio de tranche ILP | (1.357.053) | - | (2.039) |
| Recompra de ações | 4.139.300 | - | 24.748 |
| Cancelamento de ações em tesouraria | (5.000.000) | - | (27.246) |
| Em 31 de dezembro de 2020 | 4.872.306 | 287 | 31.233 |
| Desbloqueio de tranche ILP | (38.039) | 269 | (1.626) |
| Recompra de ações | 3.000.000 | - | 25.727 |
| Em 31 de dezembro de 2021 | 7.834.267 | 555 | 55.334 |

b. Plano de Opção de ações

Para o plano de opções concedido em 2019, aprovado em 30 de abril de 2020 junto ao Conselho da Administração, assim como no plano anterior, os beneficiários são diretores estatutários e não estatutários, definidos como elegíveis pelo Conselho de Administração da Companhia. Assim como no plano anterior, não há previsão de pagamento em dinheiro e a conquista está condicionada ao atingimento de metas corporativas, de área e individuais, bem como à permanência do beneficiário na Companhia quando da liberação de cada um dos lotes de ações.

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

- i. 1/3 (um terço) das ações é relativo a remuneração de longo prazo com base nas metas corporativas para o exercício de 2019, e somente poderão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social findo em 31/12/2021.
- ii. 1/3 (um terço) das ações é relativo a remuneração de longo prazo com base nas metas corporativas para o exercício de 2020, e somente poderão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social findo em 31/12/2022.
- iii. 1/3 (um terço) restante das ações é relativo à remuneração de longo prazo com base nas metas corporativas para o exercício de 2021, e somente

Notas Explicativas

poderão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social findo em 31/12/2023.

O preço de exercício para cada ação é equivalente ao valor da cotação média das ações da Companhia no período de sessenta dias compreendido entre 01 de dezembro (inclusive) do exercício anterior ao exercício de aprovação do plano, e 31 de janeiro (inclusive) do exercício de aprovação do plano.

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

O montante total do ILP está contabilizado, a valor justo, como "Plano de opção de ações" sendo que a apropriação dos valores ocorre mensalmente até a data de vencimento do plano e são reconhecidos no resultado na rubrica "Despesas Administrativas" (Nota 20 (b)), totalizando R\$ 17.004 (em 31 de dezembro de 2020, totalizava R\$9.253), sendo o saldo constituído totalizados em R\$38.798 (R\$20.426, saldo em 31 de dezembro de 2020). Em 2021 a administração revisou os termos e condições do ILP e efetuou a reclassificação do saldo em apresentado em 31 de dezembro de 2020 para o "Patrimônio Líquido".

A quantidade total de ações outorgadas prevista no plano de opções é de 5.824.866 opções, as quais estão sob período de carência e não são exercíveis em 31 de dezembro de 2021.

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 administração da Companhia propõe que parcela do lucro líquido da Companhia, no montante de R\$ 55.334, seja destinado, a reserva de retenção de lucros para cobertura das ações em tesouraria, conforme previsto no artigo 30 da Lei 6.404/76.

Objetivando preservar a liquidez da Companhia, a administração propõe que o a totalidade do lucro líquido remanescente, totalizando R\$106.899, seja destinado à reserva de retenção de lucros, para fazer face aos compromissos assumidos indicados na nota explicativa nº 26. Em 31 de dezembro de 2021 os compromissos relacionados com custo orçado a incorrer das unidades vendidas e em estoque totalizam R\$ 2.261.050, relacionados com empreendimentos já lançados, e os compromissos com a aquisição de terrenos para lançamento de futuros empreendimento totaliza R\$ R\$1.337.413.

Notas Explicativas

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.

O dividendo mínimo obrigatório do exercício social findo em 31 de dezembro de 2021 foi calculado como indicado abaixo:

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|----------------------|----------------------|
| Lucro Líquido do exercício | 231.212 | 14.684 |
| Reserva Legal | <u>(11.561)</u> | <u>(734)</u> |
| Base de cálculo para dividendos | 219.651 | 13.950 |
| | | |
| Dividendo mínimos obrigatórios 25% | <u>54.913</u> | <u>3.487</u> |
| Dividendos pagos | <u>54.999</u> | <u>13.950</u> |

Em 15 de junho e em 15 de dezembro de 2021, o Conselho de Administração aprovou a distribuição de dividendos intermediários, no valor de R\$ 39.999 e R\$ 15.000, respectivamente, totalizando R\$ 54.999. Se comparado em 31 de dezembro de 2020 foi aprovado a distribuição de dividendos R\$ 13.950.

Em virtude dos valores de dividendos pagos em 2021 e em 2020, apurados com base em balanços intermediários, terem sido superiores ao dividendo mínimo obrigatório, não há saldo a pagar de dividendos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

Em Assembleia Geral realizada em 28 de abril de 2021, foi aprovada a proposta da administração de distribuição de dividendo adicional de R\$ 113.378, o qual foi pago em 17 de maio de 2021.

18. LUCRO POR AÇÃO

a) Básico

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

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|---|----------------|------------------|
| Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares): | 205.877 | 208.233 |
| Resultado do exercício: | | |
| Das operações continuadas | 231.641 | 142.206 |
| Das operações descontinuadas | <u>(429)</u> | <u>(127.522)</u> |
| Resultado atribuível aos acionistas da Companhia | 231.212 | 14.684 |
| | | |
| Resultado básico por ação | | |
| Das operações continuadas | 1,125 | 0,683 |
| Das operações descontinuadas | <u>(0,002)</u> | <u>(0,612)</u> |
| Resultado atribuível aos acionistas da Companhia | 1,123 | 0,071 |

Notas Explicativas

b) Diluído

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

| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
|--|--------------|--------------|
| Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia | 231.212 | 14.684 |
| Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares) | 205.877 | 207.389 |
| Preço médio de mercado da ação ordinária no ano | 8,94 | 11,65 |
| Lucro básico diluído por ação | 1,123 | 0,071 |

Em 31 de dezembro de 2021 e de 2020, não havia opções em aberto.

19. RECEITA

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

| | <u>Controladora</u> | | <u>Consolidado</u> | |
|------------------------------------|---------------------|---------------|--------------------|------------------|
| | <u>2021</u> | <u>2020</u> | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
| Receita bruta operacional: | | | | |
| Incorporação e revenda de imóveis | 87 | - | 2.212.409 | 1.685.483 |
| Prestação de serviços | 27.385 | 29.943 | 53.541 | 50.678 |
| Provisão para distratos | | - | 60.352 | (3.248) |
| Deduções da receita bruta | (3.628) | (3.918) | (50.558) | (61.893) |
| Receita líquida operacional | 23.844 | 26.025 | 2.275.744 | 1.671.020 |

Segmento São Paulo: Em 12 de janeiro de 2021, a sociedade controlada Taperebá Empreendimentos Imobiliários Ltda., com garantia da Companhia e de sua controlada Evenpar Participações Societárias Ltda., efetuou a venda de determinados imóveis do Empreendimento Imobiliário denominado Condomínio Pedroso Alvarenga, representados pelo Hotel, Restaurante e 32 Studios, totalizando R\$ 310.000, os quais foram integralmente recebidos no dia 12 de janeiro de 2021. A receita dessa operação refletida no período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2021 totalizou R\$ 252.278.

Segmento Sul: A Companhia durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 reconheceu 33% à mais de receita líquida operacional se comparado ao mesmo período de 2020. Além disso, em 2020 durante o agravamento da pandemia do COVID-19, nossos canteiros de obra na cidade de Porto Alegre ficaram 92 dias paralisados devido aos decretos municipais, o que levou a um menor andamento de POC durante este período.

Notas Explicativas**20. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA****a) Custo incorrido das vendas realizadas**

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------------|---------------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Terrenos | - | - | (870.829) | (623.416) |
| Obra | - | - | (588.417) | (450.853) |
| Incorporação | - | - | (73.667) | (55.461) |
| Manutenção em garantia | - | - | (11.637) | (8.762) |
| Gerenciamento | (26.230) | (21.107) | (26.059) | (19.618) |
| Despesa financeira incorrida (Nota 8) | - | - | (26.839) | (49.979) |
| | <u>(26.230)</u> | <u>(21.107)</u> | <u>(1.597.448)</u> | <u>(1.208.089)</u> |
| Provisão para distratos | | - | (46.253) | 19.507 |
| | <u>(26.230)</u> | <u>(21.107)</u> | <u>(1.643.701)</u> | <u>(1.188.582)</u> |

Em 2021, tivemos 17 lançamentos em SP e RS. No segmento São Paulo: Em 12 de janeiro de 2021, a sociedade controlada Taperebá Empreendimentos Imobiliários Ltda., efetuou a venda de determinados imóveis do Empreendimento Imobiliário denominado Condomínio Pedroso Alvarenga, representados pelo Hotel, Restaurante e 32 Studios. O custo dessa operação refletida no período de doze meses findo em 31 de dezembro de 2021 totalizou R\$ 185.574.

b) Despesas operacionais por natureza

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------------|-----------------|--------------------|------------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Benefícios a empregados (nota 21) | (48.341) | (48.132) | (69.532) | (63.053) |
| Benefícios a administradores (nota 26.b) | (7.866) | (6.666) | (17.411) | (6.666) |
| Plano de Incentivo de Longo prazo a administradores (Nota 17 (b)) | (17.004) | (9.253) | (17.004) | (9.253) |
| Consultoria | (19.113) | (17.974) | (33.135) | (25.473) |
| Viagens e deslocamentos | (801) | (567) | (1.321) | (745) |
| Consumos diversos | (10.899) | (10.531) | (17.588) | (14.881) |
| Despesas com Vendas | (3.033) | (3.390) | (90.065) | (73.476) |
| Despesas com estandes de venda | - | - | (38.450) | (32.965) |
| Outras despesas Comerciais | - | - | (13.916) | (12.366) |
| | <u>(107.057)</u> | <u>(96.513)</u> | <u>(298.422)</u> | <u>(238.878)</u> |
| Despesas comerciais | (3.033) | (3.390) | (142.431) | (118.807) |
| Despesas gerais e administrativas | (79.153) | (76.856) | (121.575) | (103.804) |
| Remuneração da Administração | (24.871) | (16.267) | (34.416) | (16.267) |
| | <u>(107.057)</u> | <u>(96.513)</u> | <u>(298.422)</u> | <u>(238.878)</u> |

Notas Explicativas**21. DESPESAS DE BENEFÍCIOS A EMPREGADOS**

| | Controladora | | Consolidado | |
|----------------------|---------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Salários | (25.939) | (22.224) | (35.818) | (28.936) |
| Remuneração variável | (4.648) | (11.285) | (8.537) | (15.301) |
| Encargos | (11.789) | (9.295) | (15.764) | (10.755) |
| Treinamentos | (39) | (29) | (39) | (29) |
| Outros benefícios | (5.926) | (5.299) | (9.374) | (8.032) |
| | (48.341) | (48.132) | (69.532) | (63.053) |

22. RESULTADO FINANCEIRO

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------------|-----------------|--------------------|-----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Despesas Financeiras | | | | |
| Juros | (12.438) | (31.598) | (16.821) | (32.944) |
| Juros sobre as provisões para riscos | (1.120) | 414 | (1.120) | 414 |
| Ganho/Perdas - SWAP - taxa de Juros | - | 718 | - | 718 |
| Despesas Bancárias, comissão e fiança | (6.156) | (14.640) | (18.148) | (16.640) |
| Outras Despesas Financeiras | - | - | (1.944) | (3.845) |
| | (19.714) | (45.106) | (38.033) | (52.297) |
| Receitas financeiras | | | | |
| Rendimentos de Aplicações Financeiras | 15.977 | 9.550 | 48.732 | 23.259 |
| Atualização monetária de contas a receber | 2.569 | 248 | 38.039 | 31.483 |
| Outras Receitas Despesas Financeiras | 355 | 5.126 | 3.526 | 6.924 |
| Juros recebido | - | - | 3.228 | - |
| Receitas de Mútuo | 9.206 | 4.541 | 9.206 | 4.540 |
| | 28.107 | 19.465 | 102.731 | 66.206 |
| Resulta do financeiro | 8.393 | (25.641) | 64.698 | 13.909 |

23. OPERAÇÃO DESCONTINUADAS

Em linha com o planejamento estratégico decidido para a Even, de descontinuidade das nossas operações no Estado do Rio de Janeiro, em 2020 a Companhia alienou ao Fundo FII ERCR11 a totalidade das ações da Viedma RJ Empreendimentos Imobiliários S.A., sociedade titular da totalidade das quotas das sociedades de propósito específico desenvolvedoras de 8 (oito) empreendimentos imobiliários da Companhia na Cidade do Rio de Janeiro, cujos ativos estão representado por imóveis concluídos e à venda.

O preço de venda pago pelo FII à Companhia no âmbito da Operação foi composto por (a) uma parcela fixa de R\$237.600 e (b) parcela condicional e contingente, devida pelo FII caso as vendas dos imóveis e correspondentes distribuições e pagamentos realizados pela Viedma RJ ao FII gerem um retorno aos cotistas do FII equivalente ao preço de emissão das cotas do FII acrescido da variação acumulada do IPCA e de uma taxa de rentabilidade prevista no Regulamento do FII (disponível pública e gratuitamente no site da CVM).

Em função da Operação de venda da Viedma ao FII, a Companhia reconheceu uma perda em suas demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2020 no valor de R\$116.418. Esta perda deve-se, principalmente a três fatores: (a) a contabilização da

Notas Explicativas

parcela condicional e contingente se dará a partir do cumprimento de obrigação de performance e desde que atingidas as condições estabelecidas em contrato; (b) desconto em relação ao preço de vendas praticado, em função do pagamento à vista e sem direito de regresso (true-sale); e (c) despesas futuras como marketing, impostos, despesas de condomínio e IPTU, que a Companhia incorreria caso estivesse com as unidades para venda, e que serão de responsabilidade do FII.

Ademais, em linha com a estratégia de desmobilização das suas atividades operacionais na Cidade do Rio de Janeiro, a Companhia busca potenciais compradores para 2 (dois) terrenos na região do Recreio dos Bandeirantes, ainda não concluídos. A mudança de estratégia e, portanto, não intenção do desenvolvimento imobiliário destes terrenos e, de uma potencial oferta pela alienação destes, motivou, em 31 de dezembro de 2020, a constituição de provisão para ajuste ao valor realizável líquido de R\$ 49.840.

Efetuamos novo cálculo do valor realizável líquido utilizando dados e premissas atualizadas para 31 de dezembro de 2021 e identificamos que as provisão estão satisfatórias.

Abaixo o resultado gerado destas operações descontinuadas:

| | Consolidado | |
|---|--------------------|------------------|
| | 2021 | 2020 |
| Receita | 3.848 | 14.188 |
| Custo incorrido das vendas realizadas | (952) | (18.536) |
| Lucro bruto | 2.896 | (4.348) |
| Despesas operacionais | | |
| Comerciais | (1.347) | (4.350) |
| Gerais e administrativas | (584) | (6.940) |
| Provisões (*) | (6.569) | (6.463) |
| Outras despesas operacionais, líquidas | 155 | (15.418) |
| Perda na alienação do controle de Sociedades controladas | - | (116.418) |
| Provisão para perda de ativos remanescentes do segmento Rio de Janeiro (Nota 9) | - | (49.840) |
| | (8.345) | (199.429) |
| Lucro/Prejuízo Operacional | (5.449) | (203.777) |
| Despesas financeiras | (206) | (614) |
| Receitas financeiras | 4.213 | 3.277 |
| Resultado Financeiro | 4.007 | 2.663 |
| Efeitos de Imposto de Renda e Contribuição Social | (253) | 1.332 |
| Prejuízo do exercício das operações descontinuadas | (1.695) | (199.782) |

(*) Provisões correspondem a provisão contingência cíveis, provisão para contingência trabalhistas, acordos trabalhistas, acordos judiciais e depósitos judiciais societário.

Na demonstração do resultado da controladora, a perda apurada foi de R\$ 429 em 2021 (R\$ 127.522 em 31 de dezembro de 2020).

Notas Explicativas

24. 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 | |
|---|----------------|---------------|-----------------|-----------------|
| | 2021 | 2020 | 2021 | 2020 |
| Lucro antes do IRPJ e da CSLL das operações continuadas | 231.641 | 142.206 | 329.847 | 285.970 |
| Prejuízo das operações descontinuadas | (429) | (127.522) | (1.695) | (199.782) |
| Base Tributária | 231.212 | 14.684 | 328.152 | 86.188 |
| Alíquota - 34% | (78.612) | (4.993) | (111.572) | (29.304) |
| Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial) | 120.509 | 83.829 | 120.589 | 85.302 |
| Adições e Exclusões temporárias (Provisões) | (5.764) | 3.392 | (20.400) | 4.150 |
| Efeito no resultado de controladas - RET | - | - | 77.463 | (2.254) |
| Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (a) | (36.133) | (82.228) | (51.114) | (94.862) |
| Efeito no resultado de controladas - Lucro Presumido | - | - | (56.897) | 4.130 |
| Total dos impostos | - | - | (41.931) | (32.839) |
| Imposto de renda e contribuição social correntes | | | (42.640) | (36.264) |
| Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos | | | 709 | 3.425 |

(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.

25. COMPROMISSOS

a. Compromissos de incorporação imobiliária

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

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

| | Consolidado | |
|---|----------------|----------------|
| | 2021 | 2020 |
| Vendas a apropriar | 1.660.702 | 1.480.251 |
| Permuta por terrenos a apropriar | 321.872 | 229.495 |
| Contratos de vendas a apropriar (a) | 1.982.574 | 1.709.746 |
| Impostos | (34.542) | (30.789) |
| Receita de vendas a apropriar | 1.948.032 | 1.678.957 |
| Custo orçado a incorrer das unidades vendidas | (1.347.553) | (1.134.848) |
| Projetos descontinuados RJ | - | 4.931 |
| Resultado a apropriar | 600.479 | 549.040 |

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

Notas Explicativas

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

| | Consolidado | |
|---|--------------------|------------------|
| | 2021 | 2020 |
| Custo incorrido das unidades em estoque | 1.368.399 | 1.102.335 |
| Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque (a) | 913.497 | 708.428 |
| Projetos descontinuados RJ | - | 310.048 |
| Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque | 2.281.896 | 2.120.811 |

(a) O custo total a incorrer das unidades vendidas e em estoque totaliza R\$ 2.261.050 (R\$ 1.843.276 em 31 de dezembro de 2020).

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 a escritura definitiva que evidência a transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas.

Referidos compromissos totalizam R\$1.286.385 (R\$ 2.186.302 em 31 de dezembro de 2020), dos quais R\$788.327 (R\$ 1.061.959 em 31 de dezembro de 2020) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$ 498.058 (R\$ 1.124.343 em 31 de dezembro de 2020) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

Notas Explicativas

26. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

a) Saldos

| | Controladora | | | | Consolidado | | | |
|--|----------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | Ativo | | Passivo | | Ativo | | Passivo | |
| | 31/12/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2021 | 31/12/2020 |
| Fazenda Roseira Delta Emp. Imob. CPE S.A. (ii) | - | - | 2.689 | 2.689 | 3.534 | 3.295 | 1.133 | 849 |
| Fazenda Roseira Gamma Emp. Imob. CPE S.A. (ii) | - | - | - | - | - | - | 89 | 66 |
| Fazenda Roseira Kappa Emp. Imob. CPE S.A. (ii) | - | - | 974 | 974 | 1.627 | 1.193 | - | - |
| Fazenda Roseira Zeta Emp. Imob. CPE S.A. (ii) | - | - | 2.247 | 2.247 | 2.753 | 2.753 | 376 | 211 |
| Fazenda Roseira Beta Emp. Imob. CPE S.A. (ii) | - | - | 1.216 | 1.216 | 1.514 | 1.490 | 10 | 10 |
| Fazenda Roseira Alpha Emp. Imob. CPE S.A. (ii) | - | - | 692 | 692 | 1.270 | 848 | 51 | 18 |
| Fazenda Roseira Eta Emp. Imob. CPE S.A. (ii) | - | - | - | - | - | - | 97 | 71 |
| Fazenda Roseira Epsilon Emp. Imob. CPE S.A. (ii) | - | - | 3.517 | 3.517 | 4.309 | 4.309 | 1.387 | 822 |
| Neibenfluss Empreendimentos Ltda. (i) | - | - | - | - | - | - | 934 | - |
| W3 Engenharia (i) | - | - | 359 | - | - | - | 359 | - |
| Ophiuchus Even (i) | - | - | - | - | - | - | 684 | 685 |
| Colinas Do Morumbi (i) | - | - | - | - | - | - | 2.438 | 1.921 |
| Quadcitcity Zacarias De Góes (i) | - | - | - | - | - | - | 1.331 | - |
| Catuai Empreendimentos (i) | - | - | - | - | 731 | - | - | - |
| Hub de Inovação (i) | - | - | - | - | - | - | 505 | 2.400 |
| Mútuo Even x Rossi (Consórcios) (ii) | 592 | 591 | - | - | 592 | 591 | - | - |
| ESP 108/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda (i) | - | - | - | 2.200 | - | - | - | 2.200 |
| Demais contas (i) | - | - | - | - | 1.041 | 1.051 | 994 | 1.600 |
| Entidades controladas com participação de terceiros | 592 | 591 | 11.694 | 13.535 | 17.371 | 15.530 | 10.388 | 10.853 |
| Sociedades controladas de forma integral (i) | 91.050 | 90.590 | 831 | 861 | - | - | - | - |
| | 91.642 | 91.181 | 12.525 | 14.396 | 17.371 | 15.530 | 10.388 | 10.853 |
| Demais partes relacionadas: | | | | | | | | |
| Melnick Participações Ltda. (iii) | 82.031 | 78.828 | - | - | 82.031 | 78.828 | - | - |
| Melnick Even Limoeiro Empreendimentos Imobiliários (iv) | - | - | - | - | - | - | 32.304 | 28.167 |
| Arcádia Inv. Part. Neg. Imobiliária Ltda. | - | - | - | - | - | 4.742 | - | - |
| Melnick Desenv Imob S.A. (Aluguéis a pagar – Direito de Uso) | - | - | - | - | - | - | 2.104 | - |
| Mútuo parceiros de empreendimentos | - | - | - | - | 197 | 181 | 1.576 | - |
| | 82.031 | 78.828 | - | - | 82.228 | 83.751 | 35.984 | 28.167 |
| | 173.673 | 170.009 | 12.525 | 14.396 | 99.599 | 99.281 | 46.372 | 39.020 |
| Circulante como partes relacionadas | - | - | 12.525 | 14.396 | - | - | 46.372 | 39.020 |
| Não circulante de partes relacionadas | 173.673 | 170.009 | - | - | 99.599 | 99.281 | - | - |

Notas Explicativas

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

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

- (ii) O saldo de mútuo mantido com as sociedades controladas com vistas ao financiamento da construção de seus empreendimentos, sobre os quais não incidem encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. Os saldos passivos se referem a retorno de excedentes de caixa das subsidiárias integrais e há transações de antecipação de dividendos aos acionistas não controladores via mútuo para as SPEs.

- (iii) O 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. ("MED"), 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 MED (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 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 2021 a Even recebeu da MPAR R\$6.370. O saldo dos Mútuos está sujeito à variação de 100% da taxa do CDI, com acréscimo de juros que variam entre 2,35% à 4% ao ano. Como garantia dos Mútuos, a MPAR alienará fiduciariamente em favor da Even parte das ações que detêm na MED.

- (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.

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

Notas Explicativas

A movimentação do saldo de partes relacionadas nas demonstrações financeiras consolidadas pode ser assim apresentado:

| | <u>Ativo</u> | <u>Passivo</u> |
|----------------------------------|---------------|----------------|
| Em 31 de dezembro de 2020 | 99.281 | 39.020 |
| Empréstimos | - | 2.025 |
| Amortizações | (8.888) | - |
| Encargos financeiros | 9.206 | 5.327 |
| Em 31 de dezembro de 2021 | 99.599 | 46.372 |

(b) Remuneração dos Administradores

O pessoal-chave da Administração inclui os Conselheiros e Diretores. Na Assembleia Geral Ordinária, realizada em 28 de abril de 2021, foi aprovada a verba anual global dos administradores da Companhia de até R\$ 26.446 (R\$19.880 em 2020) incluindo bônus, para o exercício a findar em 31 de dezembro de 2021.

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

| | <u>Controladora</u> | |
|--|---------------------|---------------|
| | <u>2021</u> | <u>2020</u> |
| Conselho de Administração | 1.014 | 648 |
| Diretoria: | | |
| Salários e encargos | 5.723 | 4.888 |
| Remuneração variável | 812 | - |
| Demais benefícios | 317 | 321 |
| | 7.866 | 5.857 |
| Bônus dos administradores provisionado (nota explicativa nº 15 parcelas dos administradores) (*) | - | 809 |
| ILP apropriado (nota explicativa nº 20.b) | 17.004 | 9.253 |
| | 24.871 | 16.267 |

c) Transações com partes relacionadas

Permutas financeiras

Os valores divulgados abaixo estão registrados no Consolidado na rubrica de Contas a pagar por aquisição de imóveis e a operação detalhada na Nota 11.

Notas Explicativas

(i) Transações com saldos em aberto em 31 de dezembro de 2021 e em 31 de dezembro de 2020

| Data da transação | Duração | Taxa de juros ou correção | Empresa | Valor da transação | 2021 | 2020 |
|---|----------------------------|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------|----------------|
| Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV | | | | | | |
| 19/12/2016 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Miguel Yunes(a) | 11.817 | - | 8.184 |
| 13/02/2017 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Pedroso Alvarenga | 58.257 | 51.970 | 90.389 |
| 28/07/2017 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Harmonia | 46.295 | 7.919 | 42.781 |
| 20/12/2017 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Jorge Americano | 10.167 | 402 | 12.010 |
| 01/09/2019 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Arbo Casas Verticais | 16.500 | 11.893 | 17.577 |
| 18/11/2019 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Neto Araújo | 18.035 | 8.945 | 20.354 |
| 04/12/2019 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Jesuíno Maciel | 6.854 | 5.078 | 6.854 |
| 30/04/2020 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Saioá | 7.300 | 4.363 | 7.300 |
| 30/04/2020 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Stella Marina | 50.385 | 33.506 | 70.172 |
| 28/09/2018 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Arthur de Azevedo | 46.813 | 24.520 | 56.979 |
| 28/06/2019 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Platô | 53.000 | 91.806 | 53.000 |
| 01/04/2020 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Venâncio | 5.300 | 7.382 | 5.300 |
| 11/12/2020 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Mairinque | 18.440 | 18.440 | 18.440 |
| 23/10/2020 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Coelho de Carvalho | 2.750 | 1.119 | 2.750 |
| 23/12/2020 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Portugal | 700 | 249 | 700 |
| 06/03/2018 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | Melnick Even Aurora | 33.867 | 15.964 | 15.310 |
| 11/09/2020 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP Gouda | 10.000 | 10.000 | 10.000 |
| 11/09/2020 | Até 1 ano após a habite-se | INCC | SCP SCP Diogo Moreira (b) | 48.000 | 37.186 | - |
| Contas a pagar por aquisição de imóveis – Nota 11 – Permuta Financeira | | | | | 330.742 | 438.100 |

a. SCP, saldo quitado e encerrado no período.

b. Sociedade de propósito específico Diogo Moreira, uma empresa constituída para desenvolvimento do empreendimento imobiliário localizado na Rua Diogo Moreira, projeto será executado de forma faseada. O desenvolvimento deste empreendimento conta com a participação da parte relacionada Veneza Participações.

(ii) Transações efetivadas no período

| Transação | Empresa | 2021 | 2020 |
|--|-----------------------|-------------|-------------|
| Aquisição de produtos (a) | Taperebá | 14.000 | - |
| Contratação de materiais e prestações de serviços de mobiliários | SPE 's | 1.021 | 342 |
| Distribuição de dividendos | SPE 's | - | 3.680 |
| Compras de participação | SPE 's | - | 1.468 |
| Prestações de serviços | SPE 's | 5.298 | 4.143 |
| Aluguel da sede | Melnick Even e Prion | 1.034 | 1.029 |
| Compra de apartamento | Melnick Even Andiroba | - | 627 |
| Compra de apartamento | Melnick Even lynx | 1.728 | - |

Notas Explicativas

- (a) Aquisição de produtos em marcenaria (incluindo a entrega e montagem) que serão instalados nas suítes, localizadas entre o 9º e 18º andar do empreendimento Hotel Fasano, no valor de R\$ 14.000.

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

A Unicasa Indústria de Móveis S.A. uma sociedade que tem o controle em comum com a Nova Milano.

- (iii) Transações sob cláusulas resolutivas, não refletidas contabilmente:

| Data | Taxa de juros ou correção | Empresa | Valor da transação |
|--------------------------|----------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Compra de terreno | | | |
| 12/05/2016 | INCC | Menick Even Angelim | 74.810 |
| 07/11/2017 | INCC | Melnick Even Urbanizadora | 5.608 |
| 17/12/2017 | INCC | Melnick Even Coqueiro | 26.944 |

- a) Referem-se a transações de compra de terrenos com partes relacionadas que ainda possuem cláusulas resolutivas para efetivação do registro contábil e integram o valor divulgado na Nota 25 (b) Compromissos com a aquisição de terrenos.

Notas Explicativas

27. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

a. Fatores de risco financeiro

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

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

a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco do fluxo de caixa

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

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

b) Risco de crédito

O risco de crédito é administrado corporativamente. O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. A qualidade do crédito das contas a receber de clientes está detalhada na nota explicativa nº 7(b).

Notas Explicativas

c) Risco de liquidez

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

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

b. Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 descreve os riscos que podem gerar as variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da instrução 475/08, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada.

Em 31 de dezembro de 2021 a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

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

Para análise de sensibilidade do período findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 4,42%, TR a 0%, INCC a 13,85%, IPCA 10,06% e IGP-M a 17,78%. Os cenários considerados foram:

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

Notas Explicativas

A Companhia apresenta a seguir o quadro de sensibilidade para os riscos considerando que os eventuais efeitos impactariam os resultados futuros tomado como base as exposições apresentadas em 31 de dezembro de 2021 e seus efeitos no patrimônio líquido são basicamente os mesmos do resultado.

| Operações consolidadas | Risco | Cenários | | | | | |
|--|--------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| | | I | II | III | III | II | I |
| | | Alta 10% | Alta 25% | Alta 50% | Queda 50% | Queda 25% | Queda 10% |
| Aplicações financeiras | Alta/queda do CDI | 4.005 | 10.013 | 60.075 | (20.025) | (10.013) | (4.005) |
| Empréstimo e financiamentos | Alta/queda do CDI | (97) | (242) | (485) | 485 | 242 | 97 |
| Parte Relacionada ativa | Alta/queda do CDI | 221 | 553 | 3.317 | (1.106) | (553) | (221) |
| Parte Relacionada passiva | Alta/queda do CDI | (103) | (257) | (515) | 514 | 257 | 103 |
| Efeitos Líquidos da variação do CDI | | 4.026 | 10.067 | 62.392 | (20.132) | (10.067) | (4.026) |
| Contas a Receber | Alta/queda do INCC | 17.534 | 43.836 | 87.671 | (87.671) | (43.836) | (17.534) |
| Obrigação por compra de imóveis | Alta/queda do INCC | (17.134) | (42.834) | (85.669) | 85.669 | 42.834 | 17.134 |
| Efeitos Líquidos da variação do INCC | | 400 | 1.002 | 2.002 | (2.002) | (1.002) | (400) |
| Contas a Receber | Alta/queda do IPCA | 3.119 | 7.798 | 15.596 | (15.596) | (7.798) | (3.119) |
| Contas a Receber | Alta/queda do IGP-M | 100 | 250 | 500 | (500) | (250) | (100) |
| Obrigação por compra de imóveis | Alta/queda do IGP-M | (30) | (77) | (154) | 154 | 77 | 30 |
| Empréstimo e financiamentos | Alta/queda do IGP-M/IPCA | (2.058) | (5.144) | (10.288) | 10.288 | 5.144 | 2.058 |
| Efeitos Líquidos da variação do IGP-M/IPCA | | 1.130 | 2.827 | 5.654 | (5.654) | (2.827) | (1.130) |

Notas Explicativas

c. Gestão de capital

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, de acordo com as demonstrações financeiras consolidadas, a Companhia apresenta caixa líquido positivo, não havendo alavancagem financeira, como assim sumariados:

| | Consolidado | |
|---|--------------------|------------------|
| | 2021 | 2020 |
| Total de empréstimos e financiamentos (notas explicativas nº 12.(a) e nº 12.(b)) | 313.533 | 453.240 |
| Caixa e equivalentes de caixa | (39.873) | (768.180) |
| Títulos e valores mobiliários | (899.261) | (512.025) |
| Caixa restrito | (2.444) | (8.700) |
| Caixa líquido | (628.045) | (835.665) |
| Total do patrimônio líquido | 2.592.338 | 2.384.904 |
| Total do capital próprio e de terceiros | 1.964.293 | 1.549.239 |
| Índice de alavancagem financeira - % | 0,00 | 0,00 |

d. Estimativa do valor justo

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

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

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

Notas Explicativas

pelo mercado (ou seja, inserções não observáveis) (nível 3).

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

Outro ativo financeiro da Companhia mensurado a valor justo é o swap, mensurado pelo nível 2.

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

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

- Preços de mercado cotados ou cotações de instituições financeiras ou corretoras para instrumentos similares.
- O valor justo de "swaps" de taxa de juros calculado pelo valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados com base nas curvas de rendimento adotadas pelo mercado.

A Companhia não possui ativos financeiros mensurados pelo nível 1.

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

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

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

Os saldos consolidados em 31 de dezembro de 2021 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados são assim classificados por "rating":

| | "Rating" | |
|--------------------|-----------------|--------------------|
| | Fitch | Consolidado |
| CDBs | AA+ | 417.796 |
| Letras Financeiras | AA+ | 485.876 |
| | | 903.672 |

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

Notas Explicativas

28. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

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

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

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

| Exercício findo em 31 de dezembro de 2021 | <u>SP</u> | <u>RS</u> | <u>Consolidado</u> |
|---|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Contratos de clientes | 1.550.564 | 837.739 | 2.388.303 |
| Deduções dos contratos de clientes | <u>(46.638)</u> | <u>(65.921)</u> | <u>(112.559)</u> |
| Receita | 1.503.926 | 771.818 | 2.275.744 |
| Custo incorrido das vendas realizadas | <u>(1.056.906)</u> | <u>(586.795)</u> | <u>(1.643.701)</u> |
| Lucro bruto | 447.020 | 185.023 | 632.043 |
| Despesas Comerciais | (84.438) | (57.993) | (142.431) |
| Despesas administrativas | (108.170) | (47.821) | (155.991) |
| Provisões e outras despesas operacionais | <u>(50.190)</u> | <u>(18.282)</u> | <u>(68.472)</u> |
| Lucro antes do resultado financeiro | <u>204.222</u> | <u>60.927</u> | <u>265.149</u> |

| Exercício findo em 31 de dezembro de 2020 | <u>SP</u> | <u>RS</u> | <u>Total</u> |
|---|-----------------------|----------------------|-----------------------|
| Contratos de clientes | 1.137.891 | 595.021 | 1.732.912 |
| Deduções dos contratos de clientes | <u>(48.320)</u> | <u>(13.572)</u> | <u>(61.892)</u> |
| Receita | 1.089.571 | 581.449 | 1.671.020 |
| Custo incorrido das vendas realizadas | <u>(737.200)</u> | <u>(446.586)</u> | <u>(1.183.786)</u> |
| Lucro bruto | 352.370 | 134.863 | 487.234 |
| Despesas Comerciais | (76.587) | (42.220) | (118.807) |
| Despesas Administrativas | (91.852) | (28.220) | (120.071) |
| Provisões e outras despesas operacionais | <u>29.474</u> | <u>(5.768)</u> | <u>23.706</u> |
| Lucro antes do resultado financeiro | <u>213.405</u> | <u>58.655</u> | <u>272.062</u> |

A seguir, a conciliação do lucro (prejuízo) bruto da atividade de incorporação imobiliária ajustado pelas despesas comerciais com o lucro líquido (prejuízo) dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e de 2020:

Notas Explicativas

| | Consolidado | |
|--|--------------------|----------------|
| | 2021 | 2020 |
| Lucro antes do resultado financeiro | 333.621 | 248.355 |
| Resultado financeiros, líquidos | 64.698 | 13.910 |
| Imposto de renda e contribuição social | (41.932) | (32.839) |
| Lucro (prejuízo) líquido do trimestre | 356.387 | 229.426 |

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

| | Consolidado | |
|---|--------------------|------------------|
| | 2021 | 2020 |
| Segmento SP | 3.741.459 | 3.109.306 |
| Segmento RS | 1.951.410 | 1.790.466 |
| Outros | 237.041 | 277.005 |
| Ativo total, conforme balanço patrimonial | 5.929.910 | 5.176.777 |

| | Consolidado | |
|---|--------------------|------------------|
| | 2021 | 2020 |
| Segmento SP | 2.432.996 | 2.036.449 |
| Segmento RS | 752.388 | 591.792 |
| Outros | 152.188 | 67.119 |
| Passivo total, conforme balanço patrimonial | 3.337.572 | 2.695.360 |

Proposta de Orçamento de CapitalCNPJ nº 43.470.988/0001-65
NIRE 35.300.329.520**ANEXO I****PROPOSTA DA ADMINISTRAÇÃO PARA ORÇAMENTO DE CAPITAL**

Com fundamento no art. 196 da Lei nº 6.404 de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das S.A.”) e em observância ao art. 33, inciso (iii), do Estatuto Social da Companhia, a Administração, vem, respeitosamente, submeter à apreciação dos Senhores Acionistas, em Assembleia Geral Ordinária, a seguinte proposta de orçamento de capital:

1. Inicialmente, a Administração esclarece que o lucro líquido da Companhia no exercício social 2021 foi de R\$ 231.211.575,23, dos quais R\$ 11.560.578,76 (5,00% do lucro líquido) foram destinados à reserva legal.

2. A Administração propõe que, do lucro líquido ajustado do exercício social 2021, no montante de R\$ 219.650.996,47, após a (i) destinação de R\$ 54.999.384,05 para dividendos (já pagos ao longo do exercício social de 2021, conforme deliberações do conselho de administração, *ad referendum* da assembleia geral, ocorridas em 15.12.2021 e 15.06.2021, na forma do artigo 204, §§ 1º e 2º, da Lei das S.A., e do art. 20, inciso (xvi), e artigo 35 do Estatuto Social da Companhia), a (ii) dedução de R\$ 2.419.279,18 em razão de ajuste de avaliação patrimonial (para mais informações, vide Demonstrações das Mutações do Patrimônio Líquido integrante das demonstrações financeiras da Companhia relativas ao exercício social 2021) e a (iii) dedução de R\$ 55.889.065,28 em razão de aquisições de ações da Companhia já realizadas, para manutenção em tesouraria; o saldo, de R\$ 106.343.267,96 seja destinado à reserva de retenção de lucros, na forma do presente orçamento de capital.

3. O orçamento de capital, ora proposto, terá duração até a Assembleia Geral Ordinária que aprovar as contas do exercício social a se encerrar em 31 de dezembro de 2024 a fim de reforçar a estratégia de desalavancagem da Companhia, bem como a implementação de seus projetos e negócios, considerando a seguinte destinação: (a) R\$ 79.592.791,00 para quitação de dívidas corporativas da Companhia; e (b) R\$ 26.750.476,96 para aquisição de novos terrenos.

4. A tabela abaixo ilustra a destinação do lucro líquido e a formação da reserva de retenção de lucros, bem como a alocação de seus recursos:

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A.

Proposta de Orçamento de Capital

CNPJ nº 43.470.988/0001-65

NIRE 35.300.329.520

Resultado Exercício 2021

| | |
|--------------------------------------|---------------------------|
| Lucro Líquido | R\$ 231.211.575,23 |
| Reserva Legal | (R\$ 11.560.578,76) |
| Lucro Líquido Ajustado | R\$ 219.650.996,47 |
| Dividendo Obrigatório | (R\$ 54.912.749,12) |
| Dividendo Adicional | (R\$ 86.634,93) |
| Ajuste de Avaliação Patrimonial | (R\$ 2.419.279,18) |
| Ações em Tesouraria | (R\$ 55.889.065,28) |
| Reserva de Retenção de Lucros | R\$ 106.343.267,96 |

Orçamento de Capital (2022 - 2024)

| | |
|------------------------------------|---------------------------|
| Endividamento Corporativo | (R\$ 79.592.791,00) |
| Aquisição de Terrenos | (R\$ 26.750.476,96) |
| Total de Recursos a Aplicar | R\$ 106.343.267,96 |

5. Por fim, a Administração esclarece que a destinação ora proposta está refletida nas Demonstrações Financeiras elaboradas pela administração, as quais serão divulgadas nos termos da legislação vigente.

Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente
sobre as demonstrações financeiras
individuais e consolidadas

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Examinamos também as demonstrações financeiras consolidadas da Even Construtora e Incorporadora S.A. e suas controladas ("Consolidado"), que compreendem o balanço patrimonial consolidado em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Even Construtora e Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Even Construtora e Incorporadora S.A. e suas controladas em 31 de dezembro de 2021, o desempenho consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas".

Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa n.º 2, as demonstrações financeiras individuais foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia e suas controladas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) 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, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação da NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Porque é um PAA Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Reconhecimento de receita (notas

2.16 e 7)

A Companhia e suas controladas utilizam o método de Porcentagem de Conclusão ("POC") para contabilizar a receita com contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária, observando os procedimentos estabelecidos pelo Ofício Circular/CVM/SNC/SEP/ nº 02/2018, emitido pela CVM.

O método de reconhecimento de receita por meio do POC requer que a administração da Companhia considere, entre outros aspectos, a estimativa dos custos a incorrer até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias, a fim de estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos e ao orçamento de custo da obra. Essa proporção é aplicada sobre o valor de venda das unidades já comercializadas e, subsequentemente, o valor é reajustado segundo as condições dos contratos de venda, determinando o montante da receita a ser reconhecida em cada período.

Essa área foi considerada foco em nossa auditoria, pois o processo de reconhecimento da receita envolve estimativas críticas da administração na determinação dos orçamentos de custos, sua revisão periódica e o estágio da execução da obra. Assim, quaisquer mudanças nessas estimativas podem impactar de forma relevante a posição patrimonial e o resultado do exercício. Destacamos, a seguir, os principais procedimentos de auditoria executados para dar resposta de auditoria a esse assunto.

Efetuamos entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para reconhecimento da receita de venda das unidades imobiliárias em construção, bem como para a preparação e aprovação das estimativas de custos a incorrer e para o monitoramento dos custos incorridos.

Testamos os custos incorridos, em base amostral, inspecionando contratos, documentos fiscais e pagamentos feitos, assim como efetuamos visitas de inspeções de selecionadas obras. Com base em uma amostra de empreendimentos, inspecionamos os orçamentos de obra e suas respectivas aprovações no Comitê de Lançamentos e confrontamos os principais itens do orçamento com contratos firmados junto a terceiros. Adicionalmente, confrontamos os índices utilizados pela Companhia no cálculo da atualização das estimativas de custos a incorrer, com os respectivos índices de mercado.

Efetuamos comparação de selecionados orçamentos entre exercícios e obtivemos esclarecimentos para variações não usuais. Para selecionados empreendimentos concluídos, confrontamos o custo total efetivo com os orçamentos previamente efetuados.

Para transações de receita com vendas de unidades imobiliárias, efetuamos testes inspecionando contratos de venda, comprovantes de liquidação financeira e recalculamos o saldo a receber de acordo com o índice contratual vigente.

Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que as estimativas utilizadas pela administração em relação a esse tema são razoáveis e estão devidamente suportadas. Para as informações dos empreendimentos concluídos, nossos testes indicaram que o custo orçado se aproxima do custo efetivo total, e as informações divulgadas estão consistentes com as informações e documentos obtidos.

Provisão para distratos (notas 3 e 15)

Em razão de aspectos econômicos ou de alterações nas condições do mercado imobiliário, determinados compradores optam por desistir da compra do imóvel entre a data de venda e a data de obtenção do financiamento, levando ao cancelamento de contratos ("distratos").

A Companhia constitui provisão para distratos com base em estimativas da administração em relação a futuras rescisões contratuais, tanto para as obras entregues quanto para aquelas em andamento.

Essa avaliação realizada pela administração envolve julgamentos importantes e subjetivos, especialmente relacionados com as expectativas de rescisões contratuais, os quais podem ocasionar impacto relevante nas demonstrações financeiras. Dessa forma, consideramos essa como uma das áreas de foco de auditoria. Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento dos controles internos relevantes associados à análise de crédito e ao monitoramento da carteira de contas a receber em aberto por período de vencimento.

Realizamos o entendimento e testes das premissas utilizadas na estimativa adotada pela administração para determinação da provisão para distratos. Adicionalmente, analisamos se a provisão constituída em exercício anterior foi suficiente para fazer frente aos cancelamentos de contratos realizados posteriormente. Além disso, avaliamos a adequação das divulgações realizadas nas demonstrações financeiras da Companhia.

Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que os julgamentos e as premissas utilizados pela administração em relação a esse tema são razoáveis.

Provisão para riscos trabalhistas
cíveis e tributários (notas 3 e 15(c))

A Companhia está exposta a questões trabalhistas e cíveis, além de questões tributárias, no curso normal de seus negócios de incorporação imobiliária. Essas discussões envolvem, entre outros, temas como revisão de cláusulas contratuais, atrasos na entrega de unidades imobiliárias, pagamento de comissão a corretores de imóveis autônomos e eventuais questionamentos por órgãos competentes.

A avaliação de riscos e o registro da provisão envolvem julgamentos significativos efetuados pela administração, apoiados em

pareceres de assessores legais externos e/ou internos, cujos prognósticos de desfechos podem resultar em impactos relevantes nas demonstrações financeiras.

Devido à complexidade das matérias, às evoluções da jurisprudência ou tendência nos tribunais e a relevância do tema para o negócio da Companhia, bem como os julgamentos envolvidos para a avaliação do desfecho e da mensuração da provisão, consideramos que essa foi uma das principais áreas de foco. Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros, o entendimento dos principais controles internos estabelecidos pela administração para o acompanhamento dos processos, a avaliação das probabilidades de desfecho e o cálculo dos valores envolvidos.

Efetuamos testes de recálculo dos valores provisionados com base nos suportes apresentados pela administração e, com o apoio de especialistas, discutimos as principais matérias tributárias. Adicionalmente, efetuamos confronto de informações com confirmações obtidas diretamente dos assessores legais e discutimos as principais matérias e as posições da administração com o Comitê de Auditoria.

Nossos procedimentos de auditoria demonstraram que os critérios e os julgamentos da administração para tratar dessas contingências são consistentes com as informações obtidas de assessores legais e com as informações divulgadas.

Outros assuntos

Demonstrações do Valor Adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 - "Demonstração do Valor Adicionado". Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A administração da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as conseqüências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 22 de março de 2022

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Mairkon Strangueti Nogueira
Contador CRC 1SP255830/O-3

Pareceres e Declarações / 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 31 de dezembro de 2021, da Even Construtora e Incorporadora S.A refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

São Paulo, 22 de março de 2022

José Carlos Wollenweber Filho
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 PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes relativas as Demonstrações Financeiras da Even Construtora e Incorporadora S.A, para o período findo em 31 de dezembro de 2021.

São Paulo, 22 de março de 2022.

José Carlos Wollenweber Filho
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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 31 de dezembro de 2021 o Conselho Fiscal não foi instalado.

São Paulo, 22 de março de 2022.

José Carlos Wollenweber Filho

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores