

1.1 Histórico do emissor.

A Even Construtora e Incorporadora S.A. (“Even” ou “Companhia”) foi constituída em maio de 1980 sob a denominação de Terepins, Chusyd Engenharia e Construções Ltda., e em junho de 1986 tivemos nossa denominação alterada para Terepins e Kalili Engenharia e Construções Ltda. (“Terepins e Kalili”).

Em maio de 2002 combinamos nossas atividades com as atividades da ABC Construtora e Incorporadora Ltda. (“ABC Construtora”) para ganhar escala e, conseqüentemente, competitividade para operar no mercado imobiliário da cidade de São Paulo, uma vez que a ABC Construtora e a Terepins e Kalili eram empresas com longo histórico de atuação nas áreas de construção e incorporação imobiliária na região metropolitana do Estado de São Paulo, respectivamente.

Em 29 de outubro de 2002 a Terepins e Kalili teve sua denominação alterada para Even Construtora e Incorporadora Ltda., sendo que em março de 2006, realizamos nossa transformação do tipo societário, passando de sociedade limitada para sociedade por ações, onde desde então operamos sob a denominação de Even Construtora e Incorporadora S.A. No mesmo mês o Spinnaker Capital Group, fundo de investimento com sede em Londres, subscreveu novas ações de nossa emissão por aproximadamente R\$ 72 milhões, e passou a deter uma participação de 39,75% em nosso capital social.

Em fevereiro de 2007 foi aprovada a realização de nossa Oferta Pública Inicial de Ações (“IPO”), bem como autorizada nossa adesão ao segmento de Listagem do Novo Mercado (“Novo Mercado”) da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e as diretrizes para estruturação de nosso Plano de Opção de Compra de Ações. Em abril de 2007, nossas ações passaram a ser negociadas na B3, no segmento do Novo Mercado, sob a sigla EVEN3. Foram subscritos R\$ 460 milhões entre a oferta base e o exercício do lote suplementar. Além disso, também no ano foi adquirido participação na Melnick, uma das maiores incorporadoras do Estado do Rio Grande do Sul, que passou a se chamar Melnick Even.

Em outubro de 2008 concluímos com sucesso um aumento de capital por meio da subscrição privada de ações de emissão da Companhia totalizando R\$ 150 milhões em recursos adicionais. Nesta operação, os acionistas fundadores cederam seus direitos de preferência na respectiva subscrição a três grupos de investidores institucionais e os minoritários tiveram o direito de acompanhar a respectiva oferta integralmente. No ano de 2008 também criamos a marca Open, marca focada nos segmentos emergente e média renda, e também criamos a Even Vendas, broker interna que atua na venda dos imóveis da Even nos Estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

Em abril de 2010, realizamos uma oferta pública primária e secundária de 73.333.334 ações ordinárias, ao preço de R\$ 6,00 por ação, totalizando R\$ 440.000.004,00, sendo que, deste total, R\$ 292.000.002,00 foram referentes à oferta primária (“Oferta”). No contexto da Oferta, em maio de 2010, o Banco de Investimentos Credit Suisse (Brasil) S.A. exerceu, integralmente, nas mesmas condições e preço das ações emitidas na Oferta, a opção de outorgada pela Companhia e pelo Genoa Fundo de Investimento em Participações, para distribuição, no âmbito da Oferta, de um lote suplementar de 11.000.000 de ações ordinárias, perfazendo, no total, uma oferta de 84.333.334 ações ordinárias distribuídas ao preço total de R\$ 506.000.004,00.

Em 2015 criamos a Even More, nossa segunda broker interna que atua na venda dos imóveis da Even na cidade de São Paulo. Em 2016 iniciamos a operação de urbanização no Estado do Rio Grande do Sul, através de participação da Melnick Even na Arcádia Urbanizadora.

Em 30 de setembro de 2020, a Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Melnick”), sociedade controlada, no marco temporal indicado, pela Companhia, concluiu seu IPO, o qual foi composto por (i) distribuição primária de 73.000.000 ações ordinárias ao preço total de R\$ 620,5 milhões; e (ii) distribuição secundária de 3.214.700 ações, das quais 2.185.996 foram alienadas pela Companhia pelo preço total de R\$ 17.730.112,26. Após o IPO, a Companhia passou a deter participação acionária de aproximadamente 43% do capital social da Melnick e, em conjunto com a Melnick Participações S.A., manteve o controle da Melnick.

Em 2023 a Companhia, em linha com a atual estratégia de foco no Estado de São Paulo, geração de caixa e visando proporcionar maior flexibilidade aos acionistas na escolha de posições acionárias entre Even e Melnick, deu início ao desinvestimento em Melnick, processo que foi concluído no terceiro trimestre de 2024.

Finalizamos 2024 com nosso capital disperso entre os acionistas, não havendo, portanto, acionista ou grupo de acionistas que detenha o controle acionário, direto ou indireto, da Companhia.

1.2. Descrever sumariamente as atividades principais desenvolvidas pelo emissor e suas controladas

A Companhia, suas subsidiárias e controladas desenvolvem as atividades de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários com foco nos segmentos de médio e médio-alto padrão no Estado de São Paulo.

Nosso objeto social, conforme definido no artigo 3º do Estatuto Social da Companhia, consiste em (i) construção de imóveis por conta própria ou de terceiros, loteamentos, incorporações; (ii) prestação de serviços profissionais de engenharia civil, elaboração de projetos de arquitetura, arquitetura de interiores, consultoria técnica de planejamento visual, e de assessoria imobiliária, incluindo a locação, cessão, comodato de equipamentos próprios utilizados na construção civil; (iii) compra e venda de imóveis; (iv) administração de carteira de recebíveis de financiamentos imobiliários ou de empreendimentos imobiliários próprios ou de terceiros; e (v) a participação, como sócia, acionista ou quotista, em outras sociedades.

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.

As etapas do processo de incorporação também são administradas e controladas pela própria Companhia. As atividades incluem identificação, avaliação, aquisição de terrenos, planejamento da incorporação, obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais, desenho do projeto, comercialização e venda dos imóveis, construção do empreendimento e prestação de serviços antes, durante e após a venda aos clientes.

Desenvolvemos nossos empreendimentos diretamente ou por meio de Sociedades de Propósito Específico (“SPEs”), as quais são utilizadas como mecanismos para maximizar as atividades e resultados e a transferência de seus negócios. As sociedades constituídas como SPEs têm como objetivo facilitar a contratação de empréstimos, visto que possibilitam a segregação do patrimônio das SPEs do patrimônio da Companhia, minimizando os riscos para os clientes. Além disso, apresenta-se como um mecanismo mais eficiente para a realização de parcerias, restando clara a participação de cada parceiro no empreendimento.

Temos ainda uma empresa de vendas (EvenMob), atuando em 100% dos empreendimentos da Companhia para a venda das unidades autônomas e prestam serviços exclusivamente para a Companhia.

A comercialização de nossos imóveis é realizada majoritariamente pela imobiliária própria, o que possibilita maior foco da força de vendas nos nossos estoques com conhecimento mais profundo dos atributos e diferenciais dos nossos produtos.

A gestão da atividade de vendas de nossas unidades é realizada por uma equipe própria, que monitora as atividades das empresas de vendas que comercializam nossos imóveis, com o objetivo de assegurar seu desempenho. Essa mesma equipe é responsável por coletar informações a respeito das necessidades e preferências dos clientes potenciais, a fim de contribuir com as atividades relacionadas à aquisição de terrenos e à elaboração de projetos.

Por fim, a Companhia objetiva ainda seguir os preceitos de sustentabilidade em seus ramos de negócio. A Companhia 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 e envolve seus colaboradores de forma positiva.

Fundamentada por uma cultura organizacional focada no compromisso com a sustentabilidade e por uma gestão operacional e financeira responsável e consistente, a Companhia ocupa hoje uma posição de destaque no mercado imobiliário brasileiro.

1.3. Em relação a cada segmento operacional que tenha sido divulgado nas últimas demonstrações financeiras de encerramento de exercício social ou, quando houver, nas demonstrações financeiras consolidadas, indicar as seguintes informações:

(a) produtos e serviços comercializados;

A Companhia atua exclusivamente no setor de incorporação imobiliária de empreendimentos residenciais e comerciais.

A Companhia, através de suas controladas (“Grupo”), tem por atividade preponderante a incorporação de imóveis residenciais e comerciais, com operações focadas substancialmente nas regiões Sul e Oeste da cidade de São Paulo.

(b) receita proveniente do segmento e sua participação na receita líquida da Companhia;

Com a alienação total em 2024 da participação societária em Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Melnick”), que representava o segmento de negócio da região Sul do Brasil, deixamos de apresentar neste exercício a receita por segmento. Toda a receita refere-se a São Paulo – SP.

	2023		
	SP	RS	Total
Receita bruta operacional	1.851.55	1.244.59	3.096.15
	8	3	1
Deduções da receita bruta	-61.617	-60.883	-122.501
Receita líquida operacional	1.789.94	1.183.70	2.973.65
	1	9	0
Participação %	60,19%	39,81%	100,00%

	2022		
	SP	RS	Total
Receita bruta operacional	1.339.30	1.094.44	2.433.75
	8	9	7
Deduções da receita bruta	-50.939	-64.881	-115.820
Receita líquida operacional	1.288.36	1.029.56	2.317.93
	9	8	7
Participação %	55,58%	44,42%	100,00%

(c) lucro ou prejuízo resultante do segmento e sua participação no lucro líquido da Companhia.

Com a alienação da participação societária de Melnick, que representava o segmento de negócio da região Sul do Brasil, esse segmento foi descontinuado.

A partir de então, o Grupo está organizado em uma única unidade de negócios (desenvolvimento de empreendimentos imobiliários na cidade de São Paulo), sendo assim, efetuamos o monitoramento de suas atividades, a avaliação de desempenho e a tomada de decisão para alocação de recursos ao nível do empreendimento imobiliário.

Todas as receitas são geradas no Brasil e não há concentração de receitas de transações com um único cliente que possa atingir a 10% ou mais da receita da Companhia.

1.4. Em relação aos produtos e serviços que correspondam aos segmentos operacionais divulgados no item 1.3, descrever:

(a) características do processo de produção;

A administração definiu os segmentos operacionais do Grupo com base nos relatórios utilizados para a tomada de decisões estratégicas, revisados pela Diretoria Executiva.

A Diretoria Executiva efetua sua análise do negócio segmentando-o sob a perspectiva geográfica, considerando a atuação majoritária da Companhia no Estado de São Paulo.

A receita gerada pelos nossos segmentos operacionais reportados é oriunda, principalmente, da incorporação imobiliária. As atividades incluem identificação, avaliação, aquisição de terrenos, planejamento da incorporação, obtenção de licenças, alvarás e aprovações governamentais, desenho do projeto, comercialização e venda dos imóveis, construção do empreendimento e prestação de serviços antes, durante e após a venda aos clientes.

Aquisição de Terrenos

A Companhia possui uma equipe voltada exclusivamente para a prospecção de terrenos e a sua seleção para aquisição. Além disso, a Companhia também recebe propostas para aquisição de terrenos por meio de agentes imobiliários, de proprietários de terrenos, incluindo grandes empresas e outras incorporadoras imobiliárias interessadas em desenvolver projetos em regime de parceria.

São levados em consideração os seguintes aspectos para tomar a decisão de adquirir um terreno: (i) o de mercado, associado às características do empreendimento a ser desenvolvido na região onde o terreno está localizado e o perfil dos potenciais adquirentes; (ii) o técnico, relacionado ao custo de construção e às condições ambientais e do solo para a construção do empreendimento adequado à região e ao público alvo; (iii) o financeiro, que se refere à disponibilidade e viabilidade financeira do empreendimento em face da possibilidade de retorno do empreendimento; e (iv) regulatórios, que envolvem a viabilidade de obtenção de licenças e autorizações nos termos de legislação especial.

Depois de concluída a análise por todas as equipes envolvidas, a proposta é encaminhada ao Comitê de Investimentos, que opina sobre a aquisição do terreno.

A compra de terrenos pode ser efetuada por meio de (i) permuta com as futuras unidades do empreendimento imobiliário; (ii) permuta com as receitas da venda de unidades; (iii) pagamento à vista; (iv) pagamento a prazo; (v) promessa de compra e venda; (vi) dação em pagamento de unidade autônoma a ser construída; ou (v) modelos mistos que combinam as alternativas anteriores.

A escolha da forma de aquisição depende das condições negociais. As aquisições podem ser feitas isoladamente ou em parceria com outras incorporadoras ou construtoras. Os contratos para aquisição de terrenos são firmados com condições suspensivas e/ou resolutivas associadas ao cumprimento de obrigações pelo vendedor; caso não sejam cumpridas tais condições, os contratos podem ser rescindidos.

O fluxograma abaixo indica cada uma das etapas envolvidas no processo de análise e decisão para aquisição de terrenos:

1	Oferta de Terrenos	Recebimento ou captação de novos terrenos para incorporação
2	Consulta a Existência no Cadastro	Verificação da existência do terreno no cadastro da empresa
3	Análise Preliminar do Terreno	Verificação das restrições de Uso e Ocupação do Solo e análise do preço pedido pelo terreno
4	Estudo de massa interno	Realização de pré-dimensionamento dos terrenos do empreendimento, esboçando um produto
5	Primeira Viabilidade	Verificação da viabilidade financeira do empreendimento, baseado nas premissas estabelecidas pela Companhia
6	Visita ao Terreno	Verificação das condições do terreno, bem como seu entorno e micro região
7	Análise de restrições	Realização de análise mais detalhada, com solicitação de relatórios técnicos, ambientais, jurídicos e legais
8	Pesquisa de mercado	Análise das opções de produto / valor de venda para o terreno em questão
9	Estudo de massa / Estudo do arquiteto	Fornecimento de briefing do produto para escritório de arquitetura elaborar estudo de massa, planta tipo e fachada
10	Estudo de Custo de construção	Solicitação de custo de construção baseado nas informações fornecidas pelo escritório de arquitetura, levantamento planialtimétrico e sondagem
11	Pesquisa de mercado	Verificação da demanda de mercado para o produto idealizado, bem como o impacto causado pela sua inserção
12	Confirmação da viabilidade	Confirmação da viabilidade financeira, inserindo as variáveis fornecidas por todos departamentos envolvidos (Área Técnica e Comercial)
13	Visita da diretoria	Realização de visita ao terreno para confirmar as condições do seu entorno e a projeção da região nos próximos anos
14	Viabilidade da área de análise de risco	Simulação das variáveis dos cenários verificando o comportamento do empreendimento em cada caso
15	Comitê de Aquisição	Apresentação dos estudos para o Conselho formado por representantes de todos os departamentos. Decisão da compra da terreno
16	Compra	Processo final de negociação e assinaturas dos contratos de compra e venda com acompanhamento do Departamento Jurídico

Elaboração do Projeto

A elaboração dos projetos dos empreendimentos imobiliários é realizada por arquiteto selecionado entre um grupo de arquitetos renomados que usualmente prestam serviços à Companhia, em conjunto com os engenheiros e profissionais de incorporação e vendas da Even. No projeto são definidos o tamanho, o estilo e a faixa de preço de cada uma das unidades do empreendimento imobiliário.

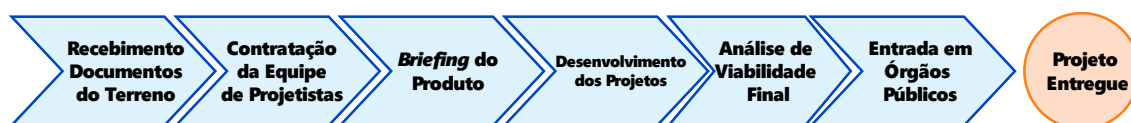
Com base no projeto do empreendimento, uma equipe especializada prepara o orçamento da obra, estimando o cronograma e todos os custos envolvidos em cada etapa da construção.

Além da elaboração do projeto base do empreendimento, é disponibilizado aos clientes, no momento da aquisição da unidade, uma opção de personalização denominada “Excludeven”, que consiste na contratação de projetos alternativos ao projeto base do empreendimento, com diferentes opções de plantas, instalações e acabamentos com custos previamente definidos pela Companhia. Tais opções são oferecidas ao cliente e, caso o serviço “Excludeven” seja contratado, o cliente arca com todos os custos adicionais relativos a tal serviço, inclusive o de administração

da execução de mudanças, sendo que a Companhia assume integralmente a responsabilidade pela correta execução das obras de personalização da unidade.

Simultaneamente à elaboração do projeto e orçamento, a Companhia obtém as licenças e autorizações necessárias ao início da obra, de acordo com a localidade e as características do empreendimento.

O fluxograma abaixo indica cada uma das etapas envolvidas no processo de desenvolvimento dos projetos dos empreendimentos.



Construção

A experiência da Even abrange toda a cadeia de construção. Antes de iniciar cada novo projeto, a Companhia elabora esboços e pesquisas e são desenvolvidos projetos e planos para criar o produto mais adequado ao público-alvo da região. As técnicas de construção padronizadas e o sistema de controle único foram desenvolvidos pela própria Companhia para otimizar a sua produtividade e minimizar perdas de insumos.

Nas principais fases da obra, como o levantamento da estrutura de concreto, são empregadas técnicas de construção padronizadas destinadas a racionalizar a produção, maximizar a produtividade e controle de qualidade e minimizar o desperdício de materiais e o tempo ocioso dos trabalhadores. A Companhia dá grande importância ao controle de qualidade, e possui os certificados ISO 9001:2015 e Programa Brasileiro de Qualidade e Produtividade (“PBQP-H”) - H:2021 - Nível A para construção civil. Além disso, são aplicados métodos rigorosos de planejamento e controle de construção desde o início até o término de cada projeto por meio da utilização de sistemas de monitoramento informatizados. Tais procedimentos possibilitam o monitoramento das despesas e custos de cada projeto em comparação com o orçamento e o controle em tempo hábil na ocorrência de qualquer variação brusca.

A Companhia investe fortemente em tecnologia e possui um departamento exclusivamente dedicado à pesquisa e desenvolvimento de tecnologias construtivas, consequentemente, adota técnicas de construção de ponta, com vantagens em comparação com as técnicas tradicionais. Além disso, a Companhia mantém acordos de longo prazo com seus fornecedores, o que a permite construir empreendimentos com qualidade, utilizando materiais e equipamentos de construção de marcas de renome e tecnologia avançada. Adicionalmente, a Companhia possui uma área de compras centralizada, de modo que a aquisição de matérias-primas é realizada para todos os empreendimentos em construção e alocada entre cada um deles, conforme a necessidade. Tal procedimento de centralização de compras para a construção permite alcançar economias de escala significativas.

O modelo de construção da Companhia não requer equipamentos de construção pesada e dispõe de uma força de trabalho extremamente qualificada e especializada para construção, o que permite alto grau de controle de qualidade e cumprimento dos cronogramas de construção dos seus empreendimentos.

A Companhia atua como gestora operacional, por meio da supervisão da construção das suas incorporações, enquanto subempreiteiras efetivamente executam a obra.

Os empreendimentos imobiliários incorporados da Companhia são executados por subempreiteiras independentes, remuneradas a preço fixo, tendo em vista o ganho de escala e a responsabilidade civil pela execução do projeto é da Companhia. O mercado de subempreiteiras é altamente fragmentado e competitivo, com a entrada constante de novos participantes, o que garante bons preços e uma boa qualidade na prestação do serviço. As subempreiteiras de determinado empreendimento são selecionadas com base em uma combinação de exigências rigorosas de qualificação, reputação e base de preço. É verificado se os empregados terceirizados e as subempreiteiras contratadas são de boa reputação, econômicos e confiáveis, e necessariamente devem ter trabalhado diligentemente em outras oportunidades.

A utilização predominante de subempreiteiras para a execução das obras apresenta vantagens logísticas e financeiras para a Companhia, uma vez que esta não precisa incorrer em custos fixos decorrentes da manutenção de mão-de-obra permanente, o que permite a Companhia aproveitar as especialidades de diferentes subempreiteiras, e dispensar o deslocamento frequente de sua força de trabalho a diferentes canteiros de obras. Neste sentido, é possível controlar melhor os custos e o tempo do processo de construção, bem como controlar a alocação de recursos entre suas incorporações.

A Companhia administra a maior parte da construção dos empreendimentos imobiliários, e se responsabiliza pela totalidade da obra, ainda que o trabalho tenha sido executado por subempreiteiras. Como forma de controle do cumprimento, pelas subempreiteiras, de suas obrigações fiscais, trabalhistas e previdenciárias, é exigido que estas apresentem, antes da efetivação do pagamento, as guias de recolhimento de todos os tributos e encargos incidentes sobre suas atividades e empregados.

O trabalho das subempreiteiras e empregados terceirizados é supervisionado em tempo integral pela equipe de engenharia da Companhia, que acompanha todas as etapas de execução do empreendimento in loco, exige o cumprimento dos controles de segurança e custo, monitora a observância de códigos e regulamentos de zoneamento e edificações e assegura a conclusão tempestiva do projeto. Os procedimentos do controle de qualidade são parte essencial do processo de construção, sendo que a Companhia possui equipes internas que são responsáveis por assegurar que a construção e o projeto dos empreendimentos imobiliários atendam aos nossos rigorosos padrões de qualidade.

Os prestadores de serviço também sempre trabalham sob a supervisão de um engenheiro da Companhia, que permanece no canteiro de obras em tempo integral. O grupo de engenharia civil da Companhia coordena as atividades dos prestadores de serviços e fornecedores, garante a observância de códigos de zoneamento e de segurança e assegura a conclusão tempestiva do projeto. Nos termos da legislação brasileira, as obras contam com uma garantia de cinco anos, cobrindo problemas estruturais em todos os empreendimentos.

Seguros

A Companhia mantém apólices de seguro contratadas junto a companhias de seguros brasileiras líderes de mercado e sólidas financeiramente.

As apólices visam cobrir riscos inerentes à atividade principal, bem como aqueles eventualmente incidentes ao patrimônio, havendo, assim, coberturas tanto para os riscos decorrentes das obras em andamento quanto para garantia dos ativos da Companhia.

São contratados seguros que visam à cobertura de riscos decorrentes da construção de empreendimentos (riscos de engenharia) para todo o empreendimento em construção, cujas principais coberturas abrangem danos materiais, interrupção de negócio, incêndio, quedas, desmoronamento, raios, explosão de gás, eventuais erros de construção e responsabilidade civil do empregador.

Especificamente para os seguros que visam à cobertura de riscos decorrentes da construção de empreendimentos (riscos de engenharia), referida cobertura é contratada pelo prazo de duração da obra e prorrogada tão somente caso a construção não se finalize até o final do prazo de vigência previamente fixado.

Também são contratados seguros que visam a proteger o patrimônio imobilizado da Companhia de prejuízos decorrentes dos seguintes eventos: (i) incêndio, raio e explosão; (ii) danos elétricos; (iii) quebra de vidros, espelhos, mármore e granitos; (iv) roubo e furto qualificado de bens; (v) tumultos e greves; e (vi) eventos da natureza como furacões, vendavais e granizo.

Tais apólices de seguro apresentam especificações, limites e franquias praticadas usualmente no mercado, sempre considerando o local e características do imóvel. A Companhia não mantém nenhuma apólice de seguro para cobertura dos imóveis após o encerramento das obras, bem como não contrata seguro garantia das obrigações do construtor que vise ao pagamento de indenização a terceiros em caso de atraso na obra ou outra espécie de inadimplemento por parte do construtor.

(b) características do processo de distribuição;

A comercialização dos imóveis da Companhia é realizada, prioritariamente, por sua empresa de vendas, dividida em duas imobiliárias: Even Vendas e Even More. A atuação com essas

imobiliárias garante foco integral e exclusivo nos empreendimentos da Even, minimizando o risco de dependência de imobiliárias terceiras, ao mesmo tempo que garante foco integral e exclusivo na comercialização dos empreendimentos da Companhia através de um corpo de corretores especializado.

Os esforços de venda são iniciados simultaneamente ao processo de lançamento do empreendimento. Normalmente, é instalado um estande de vendas no local onde será construído o empreendimento ou em suas proximidades, incluindo a montagem de um apartamento modelo, com acabamento nos interiores, equipado com eletrodomésticos e mobiliado. O estande de vendas conta com a equipe comercial e com os corretores que respondem perguntas e convidam os clientes a visitarem o apartamento modelo. A equipe comercial e os corretores externos são treinados de acordo com o perfil do cliente-alvo do empreendimento, sempre visando a excelência no atendimento ao cliente, sendo que fornecemos informações sobre o projeto, o sistema “Excluseven”, o cronograma da obra, a garantia de manutenção preventiva e corretiva e as formas de financiamento para a aquisição do imóvel pelo cliente.

A Companhia acredita que esse treinamento é de grande importância nas vendas das unidades, porque forma uma equipe de vendas com pleno conhecimento dos produtos e serviços oferecidos. A Companhia treina, periodicamente, os profissionais de venda, que participam de cursos de técnicas de venda, conjuntura econômica e técnicas motivacionais.

A equipe de marketing também desenvolve materiais publicitários para a divulgação dos empreendimentos por meio de jornais, mala direta e distribuição de folhetos nas regiões vizinhas com eficiente linguagem mercadológica de modo a atrair o seu público-alvo.

Outros importantes veículos utilizados para a divulgação e comercialização dos empreendimentos são as centrais de telemarketing e a Internet. Houve grande investimento no nosso portal de vendas na Internet, o que proporciona atendimento aos clientes antes e depois da aquisição da unidade dos empreendimentos lançados.

(c) características dos mercados de atuação, em especial:

(i) participação em cada um dos mercados; e

Atualmente a atuação da Companhia está presente majoritariamente no Estado de São Paulo.

(ii) condições de competição nos mercados.

O mercado imobiliário no Brasil é altamente fragmentado e competitivo. As principais vantagens competitivas incluem preço, financiamento, projeto, qualidade, reputação, confiabilidade, atendimento as expectativas de entrega, parcerias com incorporadoras e disponibilidade e localização de terrenos.

A indústria de incorporação residencial na cidade de São Paulo é geograficamente dispersa, o que significa que nenhum incorporador ou construtor individualmente tem conseguido obter uma participação significativa no mercado, visto que a cidade possui várias áreas de grande dimensão localizadas distantes umas das outras, as quais podem abrigar empreendimentos de diferentes portes e natureza.

A Companhia acredita que sua marca possui uma sólida reputação entre os compradores em potencial, refletindo sua experiência na construção de edifícios de médio padrão ao luxo, sendo um fator essencial quando falamos em destaque num mercado tão disperso como o de São Paulo.

(d) eventual sazonalidade;

Embora o mercado imobiliário brasileiro geralmente não seja sazonal, é possível notar que durante alguns meses do ano (janeiro, fevereiro e julho de cada ano) o volume de visitas aos estandes de venda é menor. Os referidos meses coincidem com férias escolares, resultando no adiamento de decisões de investimento por parte dos potenciais compradores. Dessa maneira, sofremos um impacto similar ao do resto do mercado nestes períodos.

(e) principais insumos e matérias primas, informando;

(i) descrição das relações mantidas com fornecedores, inclusive se estão sujeitas a controle ou regulamentação governamental, com indicação dos órgãos e da respectiva legislação aplicável;

A Companhia busca desenvolver parcerias com fornecedores-chave para garantir a perenidade e a estabilidade no fornecimento de insumos e prestação de serviços, além de vantagens como prioridade no fornecimento e preços menores. Tais acordos incluem direitos de preferência no fornecimento, porém sem cláusula de consumo mínimo. A Companhia não possui nenhum acordo de exclusividade com fornecedor.

Periodicamente os fornecedores são avaliados com base em notas atribuídas por gestores da Companhia e relatórios elaborados pelo departamento de atendimento ao cliente, que resumem as avaliações e as reclamações dos clientes. Caso haja problemas, geralmente o fornecedor é substituído ou a Companhia passa a trabalhar junto com tal fornecedor para solucionar os problemas que tenham ocorrido em obras anteriores, evitando sua repetição.

Os relacionamentos mantidos com nossos fornecedores não estão sujeitos a controle ou regulamentação governamental. Contudo, a Companhia realiza processos de *Due Diligence* no momento da contratação de seus fornecedores.

(ii) eventual dependência de poucos fornecedores; e

Compramos uma ampla variedade de insumos para as nossas atividades, sendo que o único insumo que representa de 6 a 8% no produto Even do nosso custo total, é o aço, além do terreno.

(iii) eventual volatilidade de seus preços.

A Companhia trabalha constantemente no desenvolvimento de novas técnicas de construção e na utilização de insumos alternativos com o fim de reduzir o aumento de seus custos, sem, no entanto, reduzir a qualidade da construção de seus empreendimentos, dado que emprega cada vez mais mão-de-obra capacitada e especializada e aprimorar o processo construtivo.

Ainda que os preços de alguns insumos tenham tido aumentos significativos nos últimos anos, acima da inflação, o grande número de insumos empregados nas atividades atenua eventuais efeitos pontuais causados por um ou outro aumento. Além disso, os recebíveis são reindexados pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), atenuando tais variações.

1.5. Identificar se há clientes que sejam responsáveis por mais de 10% da receita líquida total da Companhia, informando:

- (a) montante total de receitas provenientes do cliente;**
- (b) segmentos operacionais afetados pelas receitas provenientes do cliente.**

A Companhia não tem, atualmente, um cliente que concentre mais de 10% da receita líquida total da Companhia.

1.6. Descrever os efeitos relevantes da regulação estatal sobre as atividades do emissor, comentando especificamente:

(a) necessidade de autorizações governamentais para o exercício das atividades e histórico de relação com a administração pública para obtenção de tais autorizações;

As atividades de incorporação e construção de empreendimentos imobiliários demandam a obtenção de uma série de autorizações governamentais para os seus exercícios.

No curso de nossos negócios temos mantido uma relação bastante próxima com os órgãos responsáveis por autorizações governamentais em geral, de forma a adaptar nossos negócios às exigências de tais órgãos sem qualquer prejuízo ao desempenho de nosso plano de negócios.

Na data deste Formulário, possuíamos todas as licenças, registros e autorizações relevantes necessárias para a realização de todos os empreendimentos em comercialização.

Listamos abaixo as principais autorizações governamentais necessárias para o exercício de nossas atividades:

Aprovação prévia dos projetos

Para início da comercialização das unidades, é necessária a aprovação prévia de projetos de empreendimentos (sejam eles incorporações ou loteamentos) e o registro da incorporação imobiliária junto ao cartório imobiliário competente. Para o início das obras, faz-se necessária a obtenção do alvará de execução. Para entrega do empreendimento é necessária a obtenção dos certificados de conclusão de obra (Habite-se).

Tais aprovações, autorizações e certificados são emitidos pelas prefeituras competentes, conforme localidade dos empreendimentos, desde que observadas as regras de uso e ocupação do solo estabelecidas nas respectivas leis municipais.

Aprovação para empreendimentos localizados em áreas protegidas

Caso o empreendimento esteja localizado em áreas especialmente protegidas, tais como as áreas de manancial, unidades de conservação, zona costeira, ou em local de ocorrência patrimônio histórico, arqueológico e cultural, é necessária a obtenção de aprovação prévia, emitida pelas autoridades públicas responsáveis pela proteção do patrimônio tutelado, bem como, é necessária a observância de determinadas restrições que possam ser impostas por estas autoridades.

Licença prévia ambiental, além de licença de instalação e licença de operação, concedidas pelos órgãos ambientais estaduais ou federais

A legislação ambiental brasileira determina que a instalação de empreendimentos que de qualquer forma causem impacto relevante ao meio ambiente está condicionada ao prévio licenciamento ambiental. Esse procedimento é necessário tanto para as fases de instalação

inicial do empreendimento, quanto para as ampliações nele procedidas, sendo que as licenças emitidas precisam ser renovadas periodicamente.

Outras exigências

A implantação de empreendimentos imobiliários normalmente acarreta a execução de terraplanagens, assim como, em muitos casos, a supressão ou poda de vegetação, inclusive daquelas consideradas como de preservação permanente (por exemplo, vegetação situada em topos de morro, margem de rios, de lagos e lagoas artificiais, nascentes, restingas e manguezais, etc.). Essas atividades dependem da prévia autorização dos órgãos ambientais, que normalmente se dá mediante o cumprimento de medidas compensatórias como, por exemplo, o plantio de novas árvores. Intervenções não autorizadas em áreas de preservação permanente, ou o corte/poda de árvores protegidas caracterizam infração ambiental, sujeitando o responsável à responsabilização nas esferas civil, administrativa e criminal. Vide item “Responsabilidade Ambiental” abaixo.

Alguns Estados e Municípios dispõem de leis elencando atividades que por sua natureza são consideradas potencialmente capazes de gerar contaminação de solo e águas subterrâneas, de modo que a obtenção de autorizações para empreender nestas áreas pode ser condicionada à apresentação de laudos sobre a qualidade ambiental da mesma e análise da compatibilidade com o uso futuro pretendido.

Outrossim, pode ocorrer de vímos a adquirir áreas que por sua ocupação pretérita tenham abrigado atividades que geraram contaminação do solo ou do lençol freático, ou mesmo que tenham tido sido contaminadas por ações externas a estas, como por exemplo indústrias ou postos de gasolina vizinhos. Nestes casos, devemos providenciar a remediação ambiental, ou mesmo definir restrições ao uso e acesso do solo ou lençol freático nos empreendimentos a serem entregues, antes de sua conclusão. Tais ações serão sempre definidas, monitoradas e aprovadas pelos Órgãos Ambientais, nas esferas municipais, estaduais e federais, conjuntamente com as Prefeituras Municipais.

(b) principais aspectos relacionados ao cumprimento das obrigações legais e regulatórias ligadas a questões ambientais e sociais pela Companhia.

Panorama Geral

Estamos sujeitos a várias leis, portarias, decretos, normas e regulamentos brasileiros federais, estaduais e municipais relativos à proteção do meio ambiente. A legislação ambiental varia de acordo com a localização do empreendimento, as condições ambientais e os usos atuais e anteriores do terreno. A legislação ambiental pode acarretar atrasos, fazer com que incorramos em significativos custos de observância normativa e outros custos, podendo, também, proibir ou restringir amplamente as incorporações. Antes da compra de um terreno, contratamos engenheiros ambientais independentes para avaliá-lo quanto à presença de materiais, resíduos ou substâncias perigosas ou tóxicas. Até a presente data, não fomos prejudicados pela presença efetiva ou potencial desses tipos de materiais ou pela falta das licenças e autorizações das

autoridades municipais necessárias, bem como não há nenhum processo judicial ou administrativo de natureza ambiental relevante contra nós.

Responsabilidade Ambiental

Com foco no crescimento sustentável, incentivamos o desenvolvimento de projetos e de novas tecnologias que proporcionem a redução de resíduos, o uso racional de recursos naturais (como energia e água), a utilização de materiais ambientalmente corretos e madeiras certificadas pelo FSC (*Forest Stewardship Council*). Temos seguido tais diretrizes para desenvolver, em parceria com fornecedores e projetistas, a construção de empreendimentos ecologicamente corretos.

A Even obteve em 2015 a recertificação da NBR ISO 9001:2008, que atesta a implantação de um sistema de gestão da qualidade como ferramenta de otimização de processos em uma organização e de melhoria contínua dos produtos e serviços fornecidos, o que contribui para que as obras sejam entregues com qualidade total cumprindo normas de excelência. Além disso, a Companhia também possui o atestado de qualificação do Programa Brasileiro da Qualidade e Produtividade do Habitat (PBQP-H, nível A), concedido pela Fundação Vanzolini, que estimula a implementação de ações para a melhoria da qualidade do habitat e a modernização produtiva. A Companhia não adere a padrões internacionais relativos à proteção ambiental, dado que suas operações se restringem à atuação nacional.

A Even foi a 1ª construtora e incorporadora da América Latina a receber a Certificação Empreendedor AQUA, Alta Qualidade Ambiental e a assumir o maior compromisso ambiental já assinado por uma construtora no Brasil. Todo empreendimento residencial lançado e construído até junho de 2020 pela Even na cidade de São Paulo e Rio de Janeiro foi projetado e executado para atender a Certificação AQUA. Isso significa mais conforto aos moradores, menor impacto ambiental e menor custo de manutenção.

O Sistema de Gestão de Saúde e de Segurança do Trabalho da Even utiliza como referência os requisitos da ISO 45001, um sistema de gestão voltado para a saúde e segurança do trabalho reconhecido internacionalmente.

(c) dependência de patentes, marcas, licenças, concessões, franquias, contratos de royalties relevantes para o desenvolvimento das atividades.

Não temos dependência de quaisquer marcas, licenças, entre outros.

Somos titulares de direito de 15 marcas depositadas no Brasil junto ao Instituto Nacional de Propriedade Industrial (“INPI”), dentre as quais destacamos os registros das marcas “Even”, nas classes correspondentes aos serviços de negócios imobiliários, incluindo gestão hoteleira e *software*, e construção civil. Acreditamos que a nossa marca é reconhecida no mercado imobiliário brasileiro, assim, como forma de proteção aos nossos direitos de propriedade intelectual, fazemos o controle dos pedidos de registro de marcas de terceiros, bem como do uso não autorizado de nomes comerciais que possam prejudicar nossas atividades. Nesses

casos, tomamos as providências cabíveis junto ao INPI e também junto aos próprios infratores, no intuito de proteger nossas marcas e nomes comerciais.

(d) contribuições financeiras, com indicação dos respectivos valores, efetuadas diretamente ou por meio de terceiros:

Não houve contribuição financeira em nenhuma das situações descritas abaixo.

- (i) em favor de ocupantes ou candidatos a cargos políticos;
- (ii) em favor de partidos políticos; e
- (iii) para custear o exercício de atividade de influência em decisões de políticas públicas, notadamente no conteúdo de atos normativos

1.7. Em relação aos países dos quais o emissor obtém receitas relevantes, identificar:

- (a) receita proveniente dos clientes atribuídos ao país sede do emissor e sua participação na receita líquida total do emissor;**

Nenhuma das nossas receitas é proveniente de outros países que não o Brasil. Nossas atividades estão restritas ao território nacional e, portanto 100% da nossa receita líquida é proveniente de clientes atribuídos ao nosso país sede (Brasil).

- (b) receita proveniente dos clientes atribuídos a cada país estrangeiro e sua participação na receita líquida total do emissor; e**

Não aplicável, vide item (a) acima.

1.8. Em relação aos países estrangeiros divulgados no item 1.7, descrever impactos relevantes decorrentes da regulação desses países nos negócios do emissor.

Não aplicável, dado que as atividades da Companhia estão restritas ao território nacional.

1.9. Em relação a informações ambientais, sociais e de governança corporativa (ASG), indicar:

(a) se o emissor divulga informações ASG em relatório anual ou outro documento específico para esta finalidade;

A Companhia fez a divulgação de informações sociais e ambientais no ano de 2024.

(b) a metodologia ou padrão seguidos na elaboração desse relatório ou documento;

O relatório foi elaborado de acordo com as Normas GRI (Global Reporting Initiative). Além dos indicadores GRI foram utilizados os indicadores setoriais da SASB (Sustainability Accounting Standards Board) para a indústria Home Builders.

(c) se esse relatório ou documento é auditado ou revisado por entidade independente, identificando essa entidade, se for o caso;

As informações divulgadas em 2024, referentes à 2023, não foram revisadas por auditoria independente.

(d) a página na rede mundial de computadores onde o relatório ou documento pode ser encontrado;

As informações podem ser acessadas em <https://ri.even.com.br/perfil-da-companhia/sustentabilidade/>

(e) se o relatório ou documento produzido considera a divulgação de uma matriz de materialidade e indicadores-chave de desempenho ASG, e quais são os indicadores materiais para o emissor;

Em 2024 mantivemos nossa materialidade com 07 temas primordiais na agenda ESG, com respectivos indicadores.

(f) se o relatório ou documento considera os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) estabelecidos pela Organização das Nações Unidas e quais são os ODS materiais para o negócio do emissor;

A Companhia, através de seu relatório, considera os seguintes Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS): Trabalho decente e crescimento econômico (ODS 8), Cidades e comunidades sustentáveis (ODS 11), Consumo e produção responsáveis (ODS 12) e Ação contra a mudança global do clima (ODS 13).

(g) se o relatório ou documento considera as recomendações da Força-Tarefa para Divulgações Financeiras Relacionadas às Mudanças Climáticas (TCFD) ou recomendações de

divulgações financeiras de outras entidades reconhecidas e que sejam relacionadas a questões climáticas;

Conforme mencionado no Relatório de Sustentabilidade, vide estamos em busca do alinhamento das recomendações deste Framework nas frentes de Governança, Estratégia, Gestão de Riscos, Métricas e Metas.

(h) se o emissor realiza inventários de emissão de gases do efeito estufa, indicando, se for o caso, o escopo das emissões inventariadas e a página na rede mundial de computadores onde informações adicionais podem ser encontradas

Sim. Os resultados do inventário de emissões estão disponíveis no Relatório Anual de Sustentabilidade.

(i) explicação do emissor sobre as seguintes condutas, se for o caso:

i. a não divulgação de informações ASG

Não aplicável, já que a Companhia divulga informações ASG, conforme mencionado no item (a) acima.

ii. a não adoção de matriz de materialidade

Não aplicável, já que a Companhia adota matriz de materialidade, conforme mencionado no item (e) acima.

iii. a não adoção de indicadores-chave de desempenho ASG

Não aplicável, já que a Companhia adota indicadores de desempenho ASG, conforme mencionado no item (e) acima.

iv. a não realização de auditoria ou revisão sobre as informações ASG divulgadas

A Companhia exercerá o processo de auditoria externa mediante a alteração da metodologia considerando a implantação da metodologia IFRS S1 E S2 em um futuro próximo.

v. a não consideração dos ODS ou a não adoção das recomendações relacionadas a questões climáticas, emanadas pela TCFD ou outras entidades reconhecidas, nas informações ASG divulgadas

A Companhia além de considerar os ODS, também observa o framework da TCFD, conforme mencionado no item (g) acima.

vi. a não realização de inventários de emissão de gases do efeito estufa

Não aplicável, já que a Companhia realiza o inventário de emissão de gases do efeito estufa, conforme indicado no item (h) acima.

1.10. Indicar, caso o emissor seja sociedade de economia mista:

A Companhia não se enquadra no conceito de sociedade de economia mista.

1.11. Indicar a aquisição ou alienação de qualquer ativo relevante que não se enquadre como operação normal nos negócios do emissor.

No ano de 2024 a Companhia concluiu o desinvestimento em Melnick, consistente na alienação de 77.483.107 ações ordinárias MELK3, tendo a operação, conforme refletido nas demonstrações financeiras do exercício social findo em 31.12.2024, gerado caixa de R\$ 305.798.673,88. A operação resultou na perda do controle societário compartilhado da referida empresa e foi devidamente divulgado ao mercado, em conformidade com a regulamentação aplicável.

1.12. Indicar operações de fusão, cisão, incorporação, incorporação de ações, aumento ou redução de capital envolvendo o emissor e os documentos em que informações mais detalhadas possam ser encontradas.

No exercício social encerrado em 2024, a Companhia, através de sua controlada Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda. (“Tucana”), realizou 2 (duas) tranches de incorporações de SPEs não operacionais do seu conglomerado econômico (“Grupo”), conforme atas de reunião de sócios da Tucana realizadas em 15 de janeiro de 2024 e 27 de junho de 2024. As referidas incorporações ocorreram visando enxugar a estrutura do Grupo com a retirada de empresas não operacionais e com todas suas obrigações, fiscais e contábeis, regulares.

Conforme Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária realizada em 29 de abril de 2024, restou alterado o artigo 5º do Estatuto Social da Companhia a fim de refletir o cancelamento de 10.000.000 de ações ordinárias, passando o capital social da Companhia ser composto por 200.000.000 de ações ordinárias.

Ademais, ocorreram operações societárias rotineiras envolvendo as empresas do Grupo, dentro do fluxo normal das operações e atividades sociais da Companhia.

1.13. Indicar a celebração, extinção ou modificação de acordos de acionistas e os documentos em que informações mais detalhadas possam ser encontradas.

A Companhia informa que, no exercício social encerrado em 2024, houve a extinção de um acordo de acionistas da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 12.181.987/0001-77 (B3: MELK3), empresa cuja Companhia fazia parte do quadro acionário. Demais informações acerca da referida extinção devem ser consultas diretamente no Formulário de Referência e site de RI da própria Melnick.

Em complemento, a Companhia informa que atualmente não tem nenhum acordo de acionistas.

1.14. Indicar alterações significativas na forma de condução dos negócios do emissor.

Não houve alterações significativas na forma de condução dos negócios da Companhia.

1.15. Identificar os contratos relevantes celebrados pelo emissor e suas controladas não diretamente relacionados com suas atividades operacionais

A Companhia informa que, no exercício social encerrado em 2024, não foram celebrados contratos relevantes pela Companhia e por suas controladas que não fossem diretamente relacionados com suas atividades operacionais.

1.16. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

A Companhia declara que não possui outras informações relevantes a acrescentar além daquelas presentes nos itens anteriores deste Formulário de Referência.

2.1. Comentários dos Diretores sobre:

a) Condições financeiras e patrimoniais gerais

A Companhia apurou lucro líquido de R\$ 42,1 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024.

Receita Líquida: A receita líquida consolidada da Companhia totalizou R\$ 2.157 milhões em 2024, o que representa um aumento de 20,52% (vinte inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) em relação ao valor registrado em 2023 - R\$ 1.790 milhões. Em 2024, houve diminuição de volume de lançamentos e de vendas em relação ao ano anterior, no montante de 4,5% (quatro inteiros e cinco décimos por cento) e 4,1% (quatro inteiros e um décimo por cento), respectivamente, considerando-se a participação da Companhia nos projetos. O aumento da receita líquida se deu, majoritariamente, em decorrência de vendas de estoques remanescentes, além de lançamentos pela Companhia de produtos com VGV expressivo no segmento luxo e alto padrão.

Posição de Caixa: A Companhia encerrou o exercício social de 2024 com uma posição de caixa de R\$ 764,7 milhões, o que representa uma alavancagem implícita (caixa líquido¹/patrimônio líquido) negativa de 19,92% (dezenove inteiros e noventa e dois centésimos por cento).

Em 2024, a Companhia registrou uma geração de caixa operacional de R\$ 97,3 milhões e, em 31 de dezembro de 2024, possuía uma posição de caixa líquido negativo de R\$ 412,1 milhões, bem como uma liquidez corrente (ativo circulante/passivo circulante) de 4,3% (quatro inteiros e três décimos por cento).

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

b) Estrutura de capital

A Administração da Companhia entende que a atual estrutura de capital, mensurada principalmente pela relação de caixa líquido sobre patrimônio líquido, apresenta nível saudável de alavancagem, apesar da redução em relação a 2023.

A redução da relação de caixa líquido sobre patrimônio líquido, de -13,7% (treze inteiros e sete décimos por cento negativo) em 31 de dezembro de 2023 para -19,92% (dezenove inteiros e noventa e dois centésimos por cento negativo) em 31 de dezembro de 2024, deu-se em razão do consumo de caixa operacional ao longo de 2024 e do volume de captação de empréstimos relativo a financiamento à produção.

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

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

	2024	%	2023	%	2022	%
Passivo Circulante	987.173	14%	1.673.576	23%	2.056.378	31%
Passivo Não Circulante	2.122.729	29%	2.745.140	38%	1.914.322	29%
Patrimônio Líquido	2.069.012	28%	2.879.913	39%	2.727.424	41%
Total	5.178.914	100%	7.298.629	100%	6.698.124	100%

Ao final do ano de 2024, a soma dos empréstimos e financiamentos (curto e longo prazo) totalizou R\$ 1.176,8 milhões, composto por: (i) 70% (setenta por cento) em financiamentos à produção/construção de projetos (SFH e CRI's de estoques); e (ii) 30% (trinta por cento) em dívida corporativa (debêntures securitizadas por meio de CRI's no mercado de capitais).

c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

Em 2024, a Companhia deu continuidade à sua estratégia de manutenção do volume de estoque pronto baixo.

Conforme indicado acima, a Companhia encerrou 2024 com R\$ 764,7 milhões em Caixa e Disponibilidades, uma posição de caixa líquido negativo de R\$ 412,1 milhões e um índice de liquidez corrente de 4,3x (quatro vírgula três vezes), indicando que a sua situação de liquidez é suficiente para cobrir tempestivamente seus compromissos financeiros.

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

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

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

É importante destacar que a Companhia honrou em 2024 e continuará honrando suas obrigações de curto, médio e longo prazo existentes.

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

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

financia o capital de giro com recursos oriundos das antecipações de clientes e faturamento das vendas.

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

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

Ressalta-se que essa tem sido a estratégia adotada pela Companhia ao longo dos anos, inclusive em 2024.

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

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

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

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

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

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

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

Composição do endividamento da Companhia:

(R\$ mil)	2024	2023	2022
Crédito imobiliário (financiamento à produção)	621.076	848.054	408.747
Certificados de Recebíveis Imobiliários	555.745	476.059	384.607
Outros	-	7.259	-
Total	1.176.822	1.331.372	793.354

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia tinha:

Crédito Imobiliário

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

Essas linhas são indexadas pela variação da Caderneta de Poupança acrescida de *spread* que varia entre 2,55% (dois inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) e 3,99% (três inteiros e noventa e nove centésimos por cento) ao ano com vencimento em linha com os prazos de entrega de cada um dos empreendimentos. Normalmente, elas são garantidas pela hipoteca do imóvel onde é desenvolvido o projeto beneficiado pelo financiamento.

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

Certificados de Recebíveis Imobiliários

Linha de empréstimos obtidos por meio da distribuição por entidades terceiras autorizadas de Certificados de Recebíveis Imobiliários lastreados em debêntures emitidas pela Companhia, cujas taxas atualmente encontram-se em um intervalo conforme variação do CDI acrescida de *spread* que varia entre 0,90% (noventa centésimos por cento) e 2,55% (dois inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) ao ano.

Cronograma Para Amortização

A tabela abaixo representa o cronograma para amortização da dívida total da Companhia, no valor total de R\$ 1.176,8 milhões (apurado em 31/12/2024):

Ano	Valor Total (em R\$ mil)
2025	276.311
2026	288.598
2027 em diante	611.912

(i) contratos de empréstimo e financiamento relevantes

A tabela abaixo apresenta o endividamento da Companhia no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024:

(R\$ mil)			2024	
Contratos Financeiros Relevantes	Encargos	Venc.	Curto Prazo	Longo Prazo
Crédito Imobiliário	Poupança + 2,55% a 3,99% a.a.	2024 à 2028	260.984	330.045
Certificado de Recebíveis Imobiliários (Lastreados por debêntures da Companhia)	15ª Emissão 2022: 100% CDI + Spread 0,90% a.a.	18/09/2028	281	555.465
	16ª Emissão 2023: 100% CDI + 2,55%	28/11/2028		
Nota Comercial	NC Casa Alto de Pinheiros: 100% CDI + 1,65 a.a.	25/09/2026	15.047	15.000
Total			276.311	900.510

(ii) outras relações de longo prazo com instituições financeiras

Não há.

(iii) grau de subordinação entre as dívidas

A Companhia administra seus empreendimentos no regime especial do Patrimônio de Afetação, pelo qual o terreno e as acessões objeto de incorporação imobiliária, bem como os demais bens e direitos a ele vinculados, são apartados do patrimônio do incorporador e os recursos financeiros integrantes do patrimônio de afetação serão utilizados para pagamento ou reembolso das despesas inerentes à incorporação.

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

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

Não existe grau de subordinação contratual entre as dívidas da Companhia. O grau de subordinação entre as obrigações da Companhia é determinado de acordo com as disposições da legislação em vigor, qual seja: (i) obrigações sociais e trabalhistas; (ii) impostos a recolher; (iii)

arrendamento mercantil (garantia real); (iv) empréstimos e financiamentos; (v) créditos quirográficos; (vi) créditos subordinados; e (vii) créditos de dividendos e juros sobre capital próprio.

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

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

- (i) Razão entre dívida líquida, somada a contas a pagar em relação à aquisição de imóveis e terrenos, e patrimônio líquido, menor ou igual a 1,2 (um inteiro e dois décimos). Para os fins deste item (i), considera-se como (i.1) “dívida líquida” o total de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, subtraindo-se as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras; (i.2) “contas a pagar” o valor indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Companhia em relação à aquisição de imóveis e terrenos líquido de permutas; e (i.3) “patrimônio líquido” o patrimônio líquido constante das demonstrações financeiras da Companhia; e
- (ii) Razão entre total dos recebíveis, somados aos estoques; e dívida líquida, somada a contas a pagar em relação à aquisição de imóveis e terrenos, somados a custos e despesas a apropriar relativos a construções, maior ou igual a 1,5 (um inteiro e cinco décimos). Para os fins deste item (ii), considera-se como (ii.1) “total dos recebíveis” a soma dos valores a receber de clientes de curto e longo prazos e recebíveis a apropriar contidos nas demonstrações financeiras da Companhia; (ii.2) “estoques” o valor indicado na conta estoque do balanço patrimonial constante das demonstrações financeiras da Companhia, acrescido do valor indicado na conta de adiantamento para pagamentos de terreno; (ii.3) “dívida líquida” o total de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, subtraindo-se as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras; (ii.4) “contas a pagar” o valor indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Companhia em relação à aquisição de imóveis e terrenos líquido de permutas; e (ii.5) “custos e despesas a apropriar” o valor indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da Companhia.

g) Limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

A Administração da Companhia acredita que os limites de utilização dos financiamentos já contratados estão dentro dos padrões de mercado para o setor de atuação da Companhia. Os financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) são exclusivamente destinados à utilização nas obras dos respectivos empreendimentos. Os recursos são liberados

conforme avanço físico-financeiro das obras. As linhas de financiamento de terrenos são destinadas exclusivamente à aquisição de terrenos específicos, sendo liberadas mediante o processo de aquisição. Para os demais tipos de dívida não há condições para liberação dos recursos.

A tabela abaixo indica, com relação aos financiamentos contratados, os valores contratados, os montantes já tomados e os valores a liberar:

Empreendimento	Empresa	Modalidade	Valor contratado	Valor medido (tomado)	Valor a liberar
Platô	Cygne Emp. Imob. Ltda.	SFH	130.715.765	130.715.765	-
Modo Pompéia	Pouliche Emp. Imob. Ltda.	SFH	76.438.878	72.613.359	3.825.519
Yby	ESP 105/13 Emp. Imob. Ltda	SFH	65.900.000	65.900.000	-
Monumento SP_F2	Luiz Migliano I Emp. Imob. Ltda.	SFH	167.470.000	159.094.394	8.375.606
Portugal 587	Even SP 15/10 Emp. Imob. Ltda	SFH	126.593.049	114.084.421	12.508.629
Modo Butantã	Privilege Emp. Imob. Ltda.	SFH	89.800.000	86.660.298	3.139.702
Mairin Ibirapuera	Icatu Emp. Imob. Ltda.	SFH	155.586.423	82.749.650	72.836.772
Casa Alto de Pinheiros	ESP 96/13 Emp. Imob. Ltda.	SFH	104.104.111	40.399.037	63.705.074
Madre	Pianemo Even Emp. Imob Ltda	SFH	155.139.188	46.413.984	108.725.204
Joaquim	Tulum Emp. Imob. S.A.	SFH	91.112.825	30.882.450	60.230.374
Marquise Vila Mariana	França Pinto Emp. Imob. Ltda	SFH	76.681.854	9.478.451	67.203.403
Esther Ibirapuera	Ruiru Emp. Imob. Ltda	SFH	96.747.868	-	96.747.868
Casa Sabiá	Kangaroo Sabiá Emp. Imob. Ltda	SFH	184.488.584	18.660.411	165.828.173
Faena	Even SP 121 Emp. Imob. S.A.	SFH	480.000.000	-	480.000.000
CRI XP	Even Construtora e Incorporadora S.A.	CRI	360.000.000	360.000.000	-
Nota Comercial	ESP 96/13 Emp. Imob. Ltda.	CRI	30.000.000	30.000.000	-
CRI Even Kinea	Even Construtora e Incorporadora S.A.	CRI	200.000.000	200.000.000	-
					1.143.126.324

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

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

Análise das Demonstrações do Resultado
Comparação das demonstrações consolidadas do exercício
2024 x 2023

(em R\$ mil, exceto porcentagem)	2024	A.V ¹ (%)	2023	A.V ¹ (%)	A.H ² (%)
			(Reapresentado) ³		
Receita Operacional Bruta	2.217.197	100,00%	1.824.034	100,00%	21,55%
Receita de Incorporação e Revenda de imóveis	2.177.698	98,22%	1.791.914	98,24%	21,53%
Receitas de Construção e Prestação de Serviços	39.499	1,78%	32.120	1,76%	22,97%
Deduções da Receita Bruta	-59.905	-2,70%	-34.093	-1,87%	75,71%
Receita líquida operacional	2.157.292	100,00%	1.789.941	100,00%	20,52%
Custo das vendas realizadas	-1.579.582	-73,22%	-1.387.088	-77,49%	13,88%
Lucro bruto	577.710	26,78%	402.853	22,51%	43,40%
Receitas (despesas) operacionais	-360.137	-16,69%	-213.194	-11,91%	68,92%
Despesas Comerciais	-104.467	-4,84%	-84.556	-4,72%	23,55%
Despesas Gerais e Administrativas	-89.270	-4,14%	-89.190	-4,98%	0,09%
Remuneração de Administradores	-30.109	-1,40%	-16.031	-0,90%	87,82%
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	-136.291	-6,32%	-23.417	-1,31%	482,02%
Lucro Operacional Antes das Participações Societárias e do Resultado Financeiro	217.573	10,09%	189.659	10,60%	14,72%
Resultado das Participações Societárias	-112.458	-5,21%	6.254	0,35%	-
Equivalência Patrimonial	3.610	0,17%	6.254	0,35%	1898,18%
Resultado Financeiro	55.947	2,59%	35.905	2,01%	55,82%
Despesas financeiras	-48.186	-2,23%	-58.892	-3,29%	-18,18%
Receitas financeiras	104.133	4,83%	94.797	5,30%	9,85%
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	161.062	7,47%	231.818	12,95%	-30,52%

IRPJ e CSLL	-39.943	-1,85%	-42.473	-2,37%	-5,96%
Corrente	-38.369	-1,78%	-30.684	-1,71%	25,05%
Diferido	-1.574	-0,07%	-11.789	-0,66%	-86,65%
Lucro líquido das Operações Continuadas	121.119	5,61%	189.345	10,58%	-36,03%
Resultado descontinuado	10.399	0,48%	-	0,00%	100,00%
Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas	10.399	0,48%	151.949	8,49%	-93,16%
Lucro Líquido antes da Participação de Minoritários	131.518	6,10%	341.294	19,07%	-61,46%
Participação de Minoritários	-89.410	-4,14%	-125.297	-7,00%	-28,64%
Lucro Líquido do Exercício	42.108	1,95%	125.297	12,07%	-80,51%

(¹) Análise Vertical (indica a participação percentual em relação à Receita operacional Bruta, ou Receita Operacional Líquida, conforme o caso).

(²) Análise Horizontal (indica variação do valor verificado em 2024 em relação ao valor verificado em 2023).

(³) A Companhia utiliza-se desta prestação de informações para reapresentar os valores do exercício social de 2023, posto que neste exercício a Companhia ainda considerava o investimento detido na Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Melnick”), e no exercício de 2024 a Companhia concretizou o movimento de desinvestimento de 100% (cem por cento) da participação societária detida em Melnick. Com efeito, a Companhia, para um melhor comparativo e respeitando as diretrizes contábeis, conforme exigência do presente item (2024 X 2023), decide seguir com a representação dos valores para uma comparação mais fidedigna e coerente, desconsiderando o cenário Melnick.

Receita Operacional Bruta

A receita operacional bruta atingiu R\$ 2.217,1 milhões em 2024, apresentando um aumento de 21,55% (vinte e um inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) em comparação com a receita operacional bruta de R\$ 1.824,0 milhões apurada em 2023.

Receita de Incorporação e Revendas de Imóveis

Em 2024, a receita bruta de incorporação e revenda de imóveis foi de R\$ 2.177,7 milhões. Houve um aumento de 21,53% (vinte e um inteiros e cinquenta e três centésimos por cento) em comparação ao ano de 2023, que foi de R\$ 1.791,9 milhões.

VGv total lançado ao longo do ano de 2024 atingiu R\$ 3.636,1 milhões (sendo R\$ 1.853,0 milhões referente à participação da Companhia nos projetos), 10,8% (dez inteiros e oito décimos por cento) superior ao volume de lançamentos no ano anterior. As vendas líquidas de 2024 totalizaram R\$ 1.847,4 milhões (sendo R\$1.386,7 milhões referente à participação da Companhia nos projetos) e superaram em 11,2% (onze inteiros e dois décimos por cento) as vendas líquidas registradas em 2023, apesar de um cenário macroeconômico desafiador com aumentos relevantes na taxa básica de juros e maior inflação.

Receita de Prestação de Serviços

A receita de prestação de serviços decorre de taxas de administração cobradas sobre os serviços de gerenciamento e construção de empreendimentos para terceiros, sejam esses sócios em empreendimentos ou contratantes de serviços específicos. A receita de prestação de serviços atingiu R\$ 39,5 milhões em 2024, sendo que em 2023 a referida receita foi de R\$ 32,1 milhões.

Deduções de Receita Bruta

As deduções da receita representaram 2,70% (dois inteiros setenta centésimos por cento) da receita bruta em 2024 e 1,87% (um inteiro e oitenta e sete centésimos por cento) da receita bruta em 2023.

Receita Operacional Líquida

Após a incidência de impostos, a receita operacional líquida atingiu R\$ 2.157,3 milhões em 2024, apresentando aumento de 20,52% (vinte inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) em comparação com a receita operacional líquida de 2023.

Custos das Vendas Realizadas

Os custos das vendas realizadas atingiram R\$ 1.579,6 milhões em 2024, um aumento de 13,88% (treze inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) em comparação com os custos das vendas realizadas em 2023, de R\$ 1.387,1 milhões.

Lucro Bruto

O lucro bruto atingiu R\$ 577,7 milhões em 2024, um aumento de 43,40% (quarenta e três inteiros e quarenta centésimos por cento) em relação em a 2023, quando o lucro bruto foi de R\$ 402,9 milhões. A margem bruta em 2024 foi de 30,9% (trinta inteiros e nove décimos por cento) quando expurgados os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (correspondentes a encargos sobre dívida corporativa e financiamento à produção), com aumento de 6,0 p.p. (seis pontos percentuais) em relação à margem bruta de 2023, que foi de 24,9% (vinte e quatro inteiros e nove décimos por cento), também expurgados efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo.

Despesas Operacionais

As despesas operacionais em 2024 foram de R\$ 360,1 milhões, correspondente a um aumento de 68,92% (sessenta e oito inteiros e noventa e dois centésimos por cento) em comparação com as despesas operacionais em 2023, que foram de R\$ 213,2 milhões. Esta variação é reflexo, principalmente, dos fatores indicados abaixo:

Despesas Comerciais

As despesas comerciais atingiram R\$ 104,5 milhões em 2024, correspondente a um aumento de 23,55% (vinte e três inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) em comparação com despesas comerciais em 2023, que foram de R\$ 84,6 milhões.

Esta variação deve-se principalmente ao lançamento do nosso empreendimento de Alto Luxo, o Faena São Paulo. Em 2024, ele representa 30% (trinta por cento) dos gastos que tivemos em 2024.

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas foram de R\$ 89,3 milhões em 2024, correspondente a um aumento de 0,09% (nove centésimos por cento) em comparação com as despesas gerais e administrativas em 2023, que foram de R\$ 89,2 milhões. A inflação de 2024 foi de 4,83% (quatro inteiros e oitenta e três centésimos por cento).

Remuneração da Administração

A remuneração da administração atingiu o valor de R\$ 30,1 milhões em 2024, correspondente a um aumento de 87,82% (oitenta e sete inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) em comparação com a remuneração da administração em 2023, que foi R\$ 16,0 milhões. Esse aumento refere-se à apropriação da provisão do incentivo de remuneração variável de longo prazo em 2024.

Outras Despesas Operacionais Líquidas

As outras despesas operacionais líquidas foram de R\$ 136,3 milhões em 2024, correspondente a um aumento de 482,02% (quatrocentos e oitenta e dois inteiros e dois centésimos por cento) em comparação com as outras despesas operacionais em 2023, que foram R\$ 23,4 milhões. Parte desse aumento no valor de R\$ 93,1 milhões refere-se a dois processos, sendo, R\$ 58,8 milhões devidos a acordo com permutantes financeiros, montante totalmente desembolsado no exercício, e R\$ 34,3 milhões relativo a litígio com credores por aquisição de imóveis, montante ainda não pagos.

Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro

Em virtude dos fatores indicados acima, o lucro operacional antes do resultado financeiro foi de R\$ 217,6 milhões em 2024, correspondente a um aumento de 14,72% (quatorze inteiros e setenta e dois centésimos por cento) em comparação com o lucro operacional em 2023, que foi R\$ 189,7 milhões.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro foi positivo em R\$ 55,9 milhões em 2024, correspondente a um aumento de 55,82% (cinquenta e cinco inteiros e oitenta e dois centésimos por cento) em comparação com os resultados financeiros em 2023, que foram de R\$ 35,9 milhões. O resultado financeiro de 2024 deve-se, principalmente, aos fatores indicados abaixo:

Despesas Financeiras

As despesas financeiras foram de R\$ 48,1 milhões em 2024, correspondente a uma redução de 18,18% (dezoito inteiros e dezoito centésimos por cento) em comparação com as despesas financeiras em 2023, que foram de R\$ 58,9 milhões.

Receitas Financeiras

As receitas financeiras foram de R\$ 104,1 milhões em 2024, correspondente a um aumento de 9,85% (nove inteiros e oitenta e cinco centésimos por cento) em comparação com as receitas financeiras em 2023, que foram R\$ 94,8 milhões.

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

Em virtude dos fatores indicados acima, o lucro líquido antes do IRPJ e da CSLL foi de R\$ 161,1 milhões em 2024, correspondente a uma redução de 30,52% (trinta inteiros e cinquenta e dois centésimos por cento) em comparação com o referido lucro líquido em 2023, que foi R\$ 231,8 milhões.

IRPJ e CSLL

O valor total de IRPJ e CSLL foi de R\$ 39,9 milhões em 2024, correspondente a uma redução de 5,96% (cinco inteiros e noventa e seis centésimos por cento) em comparação com o valor total de IRPJ e CSLL em 2023, que foi de R\$ 42,5 milhões. A redução é decorrente da não tributação das receitas de permutas físicas.

Participação de Minoritários

A participação de minoritários foi de R\$ 89,4 milhões em 2024, correspondente a uma redução de 28,64% (vinte e oito inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) em comparação com o valor total de participação minoritária em 2023, que foi de R\$ 125,3 milhões. A redução foi devido a alienação de 100% (cem por cento) dos investimentos na Melnick.

Lucro Líquido

Em virtude dos fatores indicados acima, o lucro líquido foi de R\$ 42,1 milhões em 2024, apresentando uma redução de 80,51% (oitenta inteiros e cinquenta e um centésimos por cento) em comparação com o lucro líquido de R\$ 216,0 milhões reportados em 2023.

Análise do Balanço Patrimonial
Comparação das demonstrações consolidadas do exercício
2024 x 2023

<i>(em R\$ mil, exceto porcentagem)</i>	2024	A.V.(1) (%)	2023	A.V.(1) (%)	A.H.(2) (%)
Total do Ativo	5.178.914	100,00%	7.298.629	100,00%	-29,04%
Circulante	4.261.694	82,29%	5.469.131	74,93%	-22,08%
Disponibilidades	764.706	14,77%	936.959	12,84%	-18,38%
Contas a receber	955.312	18,45%	1.595.235	21,86%	-40,11%
Imóveis a Comercializar	2.508.750	48,44%	2.853.301	39,09%	-12,08%
Outros Ativos Circulantes	32.926	0,64%	83.636	1,15%	-60,63%
Realizável a Longo Prazo	917.220	17,71%	1.829.498	25,07%	-49,86%

Contas a Receber	421.253	8,13%	724.628	9,93%	-41,87%
Imóveis a Comercializar	110.976	2,14%	701.929	9,62%	-84,19%
Outros Ativos Realizáveis a Longo Prazo	288.599	5,57%	299.481	4,10%	-3,63%
Investimentos	72.098	1,39%	57.573	0,79%	25,23%
Permanente	24.294	0,47%	45.887	0,63%	-47,06%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	5.178.914	100,00%	6.987.046	100,00%	-25,88%
Total do Passivo	3.109.902	60,05%	4.107.133	58,78%	-24,28%
Circulante	987.173	19,06%	1.673.576	23,95%	-41,01%
Fornecedores	63.596	1,23%	134.703	1,93%	-52,79%
Adiantamentos de Clientes	270.157	5,22%	467.519	6,69%	-42,21%
Contas a pagar por aquisição de Imóveis	266.156	5,14%	490.862	7,03%	-45,78%
Empréstimos e Financiamentos	276.311	5,34%	236.286	3,38%	16,94%
Dividendos propostos	-	0,00%	49.999	0,72%	-100,00%
Outros Passivos Circulantes	110.953	2,14%	294.207	4,21%	-62,29%
Exigível a Longo Prazo	2.122.729	40,99%	2.433.557	34,83%	-12,77%
Empréstimos e Financiamentos	900.510	17,39%	1.095.086	15,67%	-17,77%
Contas a pagar por aquisição de Imóveis	760.752	14,69%	1.131.474	16,19%	-32,76%
Impostos e Contribuições	22.707	0,44%	37.808	0,54%	-39,94%
Outros Exigíveis a Longo Prazo	438.760	8,47%	169.189	2,42%	159,33%
Patrimônio Líquido	2.069.012	39,95%	2.879.913	41,22%	-28,16%
Capital Social	1.657.409	32,00%	1.657.409	23,72%	0,00%
Custos de transação	(19.966)	-0,39%	(25.697)	-0,37%	-22,30%
Plano de opção de ações	33.061	0,64%	36.952	0,53%	-10,53%
Ações restritas e em tesouraria	(21.278)	-0,41%	(9.855)	-0,14%	115,91%
Reserva de Lucros	150.163	2,90%	287.593	4,12%	-47,79%
Participação de acionistas não controladores	269.623	5,21%	933.511	13,36%	-71,12%

Ativo Circulante e Não Circulante

Disponibilidades

As disponibilidades totalizavam R\$ 764,7 milhões em 31 de dezembro de 2024, apresentando uma redução de 18,38% (dezoito inteiros e trinta e oito centésimos por cento) em comparação com R\$ 937,0 milhões em 31 de dezembro de 2023.

A Companhia gerou caixa operacional de R\$ 97,3 milhões em 2024, aprovou dividendos intercalares e complementares de R\$ 179,5 milhões.

Contas a Receber

O saldo do contas a receber é atualizado pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção nas parcelas até a entrega das chaves e, posteriormente, pela variação dos índices de preços. As parcelas pós-chaves sofrem ainda a incidência de juros de até 12% (doze por cento) ao ano, apropriados de forma “*pro rata temporis*”, calculados pelo sistema *price* de amortização. O saldo do contas a receber é a diferença entre o montante reconhecido da receita das unidades comercializadas até então e os pagamentos efetivamente realizados pelos promitentes compradores.

Imóveis a Comercializar

Os imóveis a comercializar totalizavam R\$ 2.619,7 milhões em 31 de dezembro de 2024, uma redução de 26,31% (vinte e seis inteiros e trinta e um centésimos por cento) em comparação com os R\$ 3.555,2 milhões em 31 de dezembro de 2023.

Passivo Circulante e Não Circulante

Adiantamento de Clientes

Os adiantamentos de cliente totalizavam R\$ 544,2 milhões em 31 de dezembro de 2024, uma redução de 30,15% (trinta inteiros e quinze centésimos por cento) em comparação com os R\$ 779,1 milhões em 31 de dezembro de 2023.

Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis

As contas a pagar por aquisição de imóveis totalizavam R\$ 1.027,0 milhões em 31 de dezembro de 2024, uma redução de 36,70% (trinta e seis inteiros e setenta centésimos por cento) em comparação com a posição de R\$ 1.622,3 milhões apurada em 31 de dezembro de 2023.

Essa oscilação deve-se em parte pelas amortizações e quitações de permutas financeiras.

Empréstimos e Financiamentos

Em 31 de dezembro de 2024, os empréstimos e financiamentos totalizavam R\$ 1.177,0 milhões versus R\$ 1.331,4 milhões em 31 de dezembro de 2023, apresentando uma redução de 11,61% (onze inteiros e sessenta e um centésimos por cento) no volume de dívida da Companhia.

Patrimônio Líquido

Capital Social

O capital social manteve-se em R\$ 1.657,4 milhões.

Reservas de lucros

A Companhia possui Reservas de Lucros apurados em R\$ 150,2 milhões no exercício de 2024 (decorrentes da reversão dos lucros retidos com base em orçamento de capital, no pressuposto da aprovação da matéria em Assembleia). 100% (cem por cento) do resultado do exercício foi

distribuído na forma da atual proposta da administração e, por esse motivo, não houve destinação do resultado de 2024 para Reservas de Lucros da Companhia.

Análise das Demonstrações do Fluxo de Caixa
Comparação das demonstrações consolidadas do exercício 2024 X 2023

(em R\$ mil)	2024	2023 (reapresentado) (²)	A.H. (¹) (%)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucros antes do imposto de renda e da contribuição social	161.062	231.818	-30,52%
Ajustes para reconciliação com o caixa:			
Equivalência patrimonial	(3.610)	(6.254)	-42,28%
Resultado na alienação de participação societária	116.068	-	100,00%
Depreciações e amortizações	4.129	5.258	-21,47%
Provisões	169.129	66.953	152,61%
Juros provisionados	131.988	72.294	82,57%
Juros apropriados em aplicações financeiras	(82.215)	(66.610)	23,43%
Variações nos ativos e passivos:			
Contas a receber	(76.105)	(437.612)	-82,61%
Imóveis a comercializar	10.986	3.397	223,40%
			-
Demais contas a receber	(1.484)	39.316	103,77%
Fornecedores	(17.645)	(2.595)	579,85%
Contas a pagar por aquisição de imóveis	(385.203)	113.121	440,52%
Contas a pagar por aquisição sociedade controlada	-	-	100,00%
			-
Adiantamentos de clientes	79.419	(171.616)	146,28%
Demais passivos	(128.753)	(188.043)	-31,53%
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(22.234)	(340.573)	-93,47%
Juros pagos	(121.557)	(85.383)	42,37%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(38.237)	(30.798)	24,15%
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(182.027)	(456.754)	-60,15%
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL DAS ATIVIDADES NÃO OPERACIONAIS			
Resultado de investimentos descontinuados	10.399	151.949	-93,16%
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais descontinuadas	10.399	151.949	-93,16%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Títulos e valores mobiliários			-
	(156.901)	169.073	192,80%
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	6.249	(35.500)	-

Caixa recebido pela alienação de sociedade investida	163.129	-	117,60%
Aumento (Redução) dos investimentos	(860)	83.991	101,02%
Lucros recebidos	13.387	-	100,00%
Aumento (redução) de AFAC em sociedades investidas	2.937	(3.877)	175,75%
Valores recebidos pela venda de participação em controlada	142.678	-	100,00%
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	170.619	213.687	-20,15%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
De terceiros:			
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	520.754	588.831	-11,56%
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(400.478)	(143.127)	179,81%
	120.276	445.704	-73,01%
De acionistas/partes relacionadas:			
			-
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	16.755	(134.791)	112,43%
Dividendos pagos	(229.536)	(81.000)	183,38%
Aquisições de ações em tesouraria	(28.421)	-	0,00%
			-
Movimentos de acionistas não controladores	110.781	(122.943)	190,11%
			-
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(10.146)	106.970	109,48%
			-
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(11.155)	15.852	170,37%

(¹) Análise Horizontal

(²) A Companhia utiliza-se desta prestação de informações para reapresentar os valores do exercício social de 2023, posto que neste exercício a Companhia ainda considerava o investimento detido na Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. (“Melnick”), e no exercício de 2024 a Companhia concretizou o movimento de desinvestimento de 100% (cem por cento) da participação societária detida em Melnick. Com efeito, a Companhia, para um melhor comparativo e respeitando as diretrizes contábeis, conforme exigência do presente item (2024 X 2023), decide seguir com a representação dos valores para uma comparação mais fidedigna e coerente, desconsiderando o cenário Melnick.

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais

O caixa líquido consumido pelas atividades operacionais em 2024 foi de R\$ -182,0 milhões, correspondente a uma redução de 60,15% (sessenta inteiros e quinze centésimos por cento) quando comparado ao caixa líquido consumido pelas atividades operacionais em 2023, no valor de R\$ -456,8 milhões. Parte dessa redução refere-se a alienação de 100% (cem por cento) dos investimentos na Melnick, e parte referente a quitação de um valor expressivo das permutas financeiras.

Fluxo de Caixa das Atividades Não Operacionais

Houve em 2024 consumo de caixa líquido pelas atividades não operacionais de R\$ 10,4 milhões, correspondente a uma redução de 93,16% (noventa e três inteiros e dezesseis centésimos por cento) referente ao resultado descontinuado da Melnick, sendo que em 2023 o resultado foi de R\$ 152,0 milhões.

Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento

O caixa líquido gerado pelas atividades de investimento em 2024 foi de R\$ 170,6 milhões, correspondente a uma redução de 20,15% (vinte inteiros e quinze centésimos por cento) quando comparado ao caixa líquido gerado pelas atividades de investimento em 2023, no valor de R\$ 214,0 milhões.

Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

O caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento em 2024 foi de R\$ -10,1 milhões, correspondente a uma variação de 109,48% (cento e nove inteiros e quarenta e oito centésimos por cento) quando comparado ao caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento em 2023, no valor de R\$ 107,0 milhões. A variação corresponde a valores relevantes pagos no período referente a amortizações de empréstimos e pagamento de dividendos.

2.2. Comentários dos Diretores sobre:

a) resultados das operações da Companhia

(i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita

Receita Operacional Bruta

A receita operacional bruta decorre, principalmente, da incorporação e venda de imóveis e, em menor proporção, da prestação de serviços de construção próprios e para terceiros, de acordo com os seguintes valores e proporções no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2024:

	2024	
	R\$ mil	%
Receita Operacional Bruta	2.202.455	100%
Receita de Incorporação e Revenda de imóveis	2.162.956	98%
Receitas de Construção e Prestação de Serviços	39.499	2%

Receita de Incorporação e Revenda de Imóveis

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

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

Receita de Prestação de Serviços

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

Reconhecimento da Receita Operacional Bruta

A Companhia adota a política de reconhecer a receita operacional relativa a um empreendimento somente após o período de carência legal da incorporação de 180 (cento e

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

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

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

Deduções da Receita Bruta

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

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

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

Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”)

A Companhia, diretamente ou através de sociedades de propósito específico, presta serviços de execução de obras de construção civil, hidráulica e elétrica, serviços de administração e fiscalização de obras e serviços de engenharia. Sobre a receita bruta dessas atividades incide o

ISS, cuja competência para lançamento e cobrança será: (i) do município em que esteja sendo realizada a obra, nas hipóteses dos serviços de execução de obra e de administração e fiscalização de obra; e (ii) do município em que esteja localizado o estabelecimento da Companhia, na hipótese dos serviços de engenharia. A alíquota do ISS estabelecida para os serviços prestados pela Even (i) no município de São Paulo é de 5% (cinco por cento); e (ii) no Município do Rio de Janeiro é de 3% (três por cento).

Receitas Financeiras

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

(ii) fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

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

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

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

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

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

2.3. Comentários dos Diretores sobre:

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

Não houve mudança significativa nas práticas contábeis da Companhia. Adicionalmente, não existem outras normas aprovadas pelo CFC (Conselho Federal de Contabilidade) e IFRS que entraram em vigor em 2024 e que impactam significativamente a Companhia e suas controladas e coligadas.

b) opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

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

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

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

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

a) introdução ou alienação de segmento operacional

Não houve introdução ou alienação de segmento operacional.

b) constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Desinvestimento Melnick 2024: No exercício de 2024, visando proporcionar maior flexibilidade aos acionistas na escolha de posições acionárias entre a Companhia e Melnick, a Companhia alienou a totalidade de sua participação acionária detida em Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. (MELK3). Essa operação resultou na desconsolidação do balanço da Companhia em relação ao balanço da Melnick. O desinvestimento na Melnick resultou em um impacto contábil negativo no resultado de R\$ 116,0 milhões. Em contrapartida, as vendas das ações contribuíram em R\$ 305,8 milhões para o caixa da Companhia.

c) eventos ou operações não usuais

Não aplicável

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

a) **informação sobre o valor das medições não contábeis**

EBITDA

<u>Consolidado</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
EBITDA (em R\$ mil)	310.681	316.401
Margem EBITDA	14,4%	17,7%

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

Segue abaixo o cálculo do EBITDA para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

<u>Consolidado</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Lucro antes do IRPJ e CSLL (em R\$ mil) ⁽¹⁾	161.158	213.811
(+/-) Receitas (Despesas) Financeiras Líquidas (em R\$ mil) ⁽¹⁾	55.954	35.903
(+) Despesas Financeiras apropriadas ao Custo dos Produtos Vendidos (em R\$ mil) ⁽²⁾	89.440	43.424
(+) Depreciação e Amortização (em R\$ mil) ⁽³⁾	4.129	5.258
EBITDA (em R\$ mil)	310.681	316.401
(÷) Receita Líquida (em R\$ mil) ⁽¹⁾	2.157.292	1.789.941
Margem EBITDA	14,4%	17,7%

⁽¹⁾ Lucro antes do IRPJ e CSLL, Receitas (Despesas) Financeiras Líquidas e Receita Líquida estão apresentados de acordo com a Demonstração do Resultado na DFP de 31 de dezembro de 2024 e 2023.

⁽²⁾ Despesas Financeiras apropriadas ao custo dos produtos vendidos estão apresentadas na DFP de 31 de dezembro de 2024 e 2023.

⁽³⁾ O valor de depreciação e amortização apresentado está de acordo com a Demonstração de Fluxo de Caixa de 31 de dezembro de 2024 e 2023.

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

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

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

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

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

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

Desoneração: Até dezembro de 2024, a Companhia, optante pela desoneração da folha de pagamento, realizava o recolhimento sobre a receita bruta, com alíquota de 4,5% (quatro inteiros e cinco décimos por cento) em substituição à contribuição de 20% (vinte por cento) sobre a folha de pagamento.

A partir de 2025, com o início da vigência das alterações trazidas pela Lei nº 14.973/2024, o recolhimento será proporcional sobre a receita bruta e a folha de pagamento. A sistemática estabelecida considera um regime de transição para o retorno da tributação sobre a folha de pagamento, permitindo que as empresas recolham gradualmente as contribuições sobre as remunerações de seus empregados entre 2025 e 2027.

As alíquotas sobre a receita bruta serão de: (i) 3,6% (três inteiros e seis décimos por cento) para 2025; (ii) 2,7% (dois inteiros e sete décimos por cento) para 2026; (iii) 1,8% (um inteiro e oito décimos por cento) para 2027; e (iv) 0 (zero) a partir de 2028. Já a contribuição sobre a folha de pagamento terá as alíquotas de: (v) 5% (cinco por cento) para 2025; (vi) 10% (dez por cento) para 2026; (vii) 15% (quinze por cento) para 2027; e (viii) 20% (vinte por cento) a partir de 2028.

A Companhia monitora a evolução de tais assuntos nas suas atividades e, até a data de emissão destas demonstrações financeiras, concluiu que não há impactos nas operações da Companhia.

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

a) regras sobre retenção de lucros

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

- (i) 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social;
- (ii) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração poderá ser destinada à formação de Reservas para Contingências, na forma prevista no artigo 195 da Lei das S.A.;
- (iii) a parcela correspondente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, calculado sobre o saldo obtido com as deduções e acréscimos previstos no artigo 202, incisos II e III, da Lei das S.A., será distribuída aos acionistas como dividendo obrigatório;
- (iv) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser: (a) destinada à Reserva de Lucros que terá por finalidades (i) reforço do caixa para expansão e manutenção das atividades da Companhia e de suas controladas e coligadas, (ii) aquisição de ações para manutenção em tesouraria e/ou cancelamento, (iii) capitalização, nos termos do artigo 169 da Lei das S.A., e (iv) distribuição de dividendos intermediários; (b) retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do artigo 196 da Lei das S.A.; e
- (v) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de Reserva de Lucros a Realizar, observado o disposto no artigo 197 da Lei das S.A.

b) regras sobre distribuição de dividendos

De acordo com o Estatuto Social da Companhia, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido ajustado deve ser destinado ao pagamento de dividendos aos acionistas.

c) periodicidade das distribuições de dividendos

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

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

O Estatuto Social da Companhia prevê que 5% (cinco por cento) do lucro líquido seja, anualmente, destinado à formação de reserva legal, a qual não poderá ultrapassar 20% (vinte por cento) do capital social integralizado ou o limite previsto no § 1º do artigo 193 da Lei das S.A.

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

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

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

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

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

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

I - Ativos:

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

II - Compromissos:

1. Compromissos de incorporação imobiliária

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, a Companhia tem o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual a Companhia poderia desistir da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes. Conforme mencionado com maiores detalhes em Nota específica das demonstrações financeiras, o custo total a incorrer das unidades vendidas e em estoque em 31 de dezembro de 2024 totaliza R\$ 1.977,0 milhões (*versus* R\$ 1.727,5 milhões em 31 de dezembro de 2023).

2. Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas.

Referidos compromissos totalizam em 31 de dezembro de 2024 o montante de R\$ 8,8 milhões (*versus* R\$ 283,2 milhões em 31 de dezembro de 2023), dos quais R\$ 5,7 milhões (*versus* R\$ 48,4 milhões em 31 de dezembro de 2023) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$ 3,0 milhões (*versus* R\$ 234,4 milhões em 31 de dezembro de 2023) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

b) outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

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

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

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

I - Ativos:

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

II - Compromissos:

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

Em milhares de R\$	Consolidado	
	2024	2023
Receita de vendas a apropriar	1.127.019	1.274.963
Permuta por terrenos a apropriar	340.869	177.537
Receita bruta de vendas a apropriar	1.467.888	1.452.500
Impostos	(31.257)	(26.520)
Receita de vendas a apropriar	1.436.631	1.425.980
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(1.016.304)	(1.072.399)
Resultado a apropriar	420.327	353.581

- b) **natureza e o propósito da operação**

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

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

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

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

a) investimentos, incluindo:

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

Não existe previsão de investimentos significativos, com exceção aos investimentos em terreno previstos nos orçamentos de capital aprovados em assembleia geral anteriores e àqueles correspondentes ao curso normal dos negócios no setor de incorporação imobiliária.

(ii) fontes de financiamento dos investimentos

Os investimentos em terreno previstos nos orçamentos de capital aprovados em assembleias gerais anteriores, bem como aqueles correspondentes ao curso normal dos negócios serão financiados por lucros retidos (inclusive aqueles destinados a reserva estatutária de lucros), a geração de caixa da companhia, e os demais investimentos decorrentes do curso normal dos negócios no setor de incorporação imobiliária serão financiados conforme explicado no item 2.1.d acima.

(iii) desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Não aplicável.

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

Não aplicável

c) novos produtos e serviços, indicando:

(i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

Não aplicável

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

Não aplicável

(iii) projetos em desenvolvimento já divulgados

Não aplicável

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

Não aplicável

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

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

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

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

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

Ambiental

- ✓ **Licença Ambiental**: obtenção de Licença Ambiental para todos os projetos de incorporação imobiliária desenvolvidos pela Companhia é condição *sine qua non*.
- ✓ **Emissão de Carbono Compensado**: em processo iniciado em 2008, a Companhia foi a primeira de seu setor a realizar o inventário de emissão de Gases de Efeito Estufa em suas operações/produção, seguindo metodologias específicas a fim de garantir transparência e credibilidade (GHG Protocol, ISO 14.064 e o Guia Metodológico do Sinduscon). Todas as obras entregues em 2021, 2022, 2023 e 2024 tiveram suas emissões de carbono neutralizadas. Além disso, as emissões referentes às atividades administrativas da Companhia (sede da Companhia) também são compensadas.
- ✓ **Gestão de Resíduos e Materiais**: atualmente, 98% (noventa e oito por cento) dos resíduos gerados pelas obras da Companhia foram desviados de aterros sanitários e destinados a áreas de transbordo e triagem de usinas de reciclagem. Além disso, a Companhia adota medidas como a de logística reversa, em que fornecedores retiram embalagens dos

materiais entregues, e o programa de transferência de solo entre obras, que permite o reaproveitamento interno da terra em processos de reaterro e paisagismo.

- ✓ *Gestão do Consumo de Energia Elétrica*: a gestão do consumo de energia elétrica nas obras, com metas associadas à redução deste consumo e utilização de iluminação com maior eficiência energética nos seus canteiros de obras e produtos, permitiu que a Companhia reduzisse o consumo de energia dos canteiros em 21% (vinte e um por cento) desde 2014.
- ✓ *Gestão do Consumo de Água*: a gestão do consumo de água nas obras, com metas associadas à redução deste consumo e implantação de medidas para controle de consumo e não geração de afluentes, permitiu a redução do consumo de água nos canteiros da Companhia na ordem de 15% (quinze por cento) desde 2014.
- ✓ *Produtos Sustentáveis*: a Companhia tem instituída uma área interna de novas tecnologias responsável pela prospecção de materiais de baixo impacto ambiental e maior eficiência, e pela análise de viabilidade da aplicação de materiais sustentáveis e recicláveis em seus produtos. A Companhia também implantou em 2019 o seu programa “Problema Zero”, com o objetivo de reduzir problemas de patologia e chamados de assistência técnica e garantir a constante evolução na construção de empreendimentos com alta durabilidade.

Social

- ✓ *Programa Ação Vizinho*: ciente dos impactos durante a fase de construção dos seus empreendimentos, a Companhia implantou o seu programa “Ação Vizinho”, para comunicar as comunidades no entorno das obras sobre as fases mais impactantes, e também conscientizá-las acerca da importância da segregação de resíduos recicláveis, por meio de baias de coleta seletiva que estão instaladas em todos os empreendimentos em construção.
- ✓ *Programa de Voluntariado Somar Even*: Manutenção dos Programas Sociais de Voluntariado de acordo com Política de Voluntariado da Companhia: (i) Educação: realização de atividades que fortaleçam a educação formal ou a educação integral, podendo incluir reforço escolar, inclusão digital, educação ambiental, ingresso ao mercado de trabalho, entre outras possibilidades; (ii) Sustentabilidade : realização de atividades que conscientizem as comunidades a respeito da importância de se garantir um futuro mais sustentável. Nesse sentido, podem ser realizadas ações ligadas a temas como gestão de resíduos e redução de emissões de carbono, por exemplo; (iii) Campanhas Solidárias e Ajudas Humanitárias: realização de mobilizações internas para o apoio a situações recorrentes ou emergenciais para amenizar impactos negativos de fatores socioambientais nas populações mais vulneráveis. Entram neste pilar as campanhas do agasalho, mobilizações nas festas de final de ano e ajudas emergenciais em casos de desastres socioambientais.

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

Governança

- ✓ Novo Mercado da B3: desde 2007, a Companhia possui suas ações negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, tendo aderido ao segmento de listagem do Novo Mercado, o qual requer de seus participantes um padrão de governança corporativa diferenciado e adoção de melhores práticas de governança corporativa, observando prazos, obrigações e procedimentos previstos no regulamento para a listagem de emissores.
- ✓ Conselho de Administração e Comitês de Assessoramento: a estrutura organizacional da Companhia segue os melhores padrões de governança, incluindo um Conselho de Administração responsável por, dentre outras atribuições, estabelecer as políticas gerais da Companhia, eleger, supervisionar e orientar a administração e aprovar operações estratégicas. O Conselho de Administração conta com comitês de assessoramento, quais sejam: o Comitê Financeiro (zela pela saúde e perenidade financeira da Companhia, acompanhando o seu planejamento financeiro, com foco na geração de valor econômico e na otimização da sua estrutura de capital e do seu fluxo de caixa); o Comitê de Auditoria (supervisiona as atividades dos auditores independentes e das áreas de controles internos e a elaboração das demonstrações financeiras da Companhia); o Comitê de Pessoas (organiza e acompanha a estratégia da área de Recursos Humanos); e o Comitê de Transações com Partes Relacionadas (analisa as propostas de transações com partes relacionadas, conferindo se determinada transação possui as condições de mercado necessárias e ausência de conflitos de interesse para que o Conselho de Administração delibere acerca da realização de tal operação).

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

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

3.1. As projeções devem identificar:

(a) objeto da projeção;

Não há.

(b) período projetado e o prazo de validade da projeção;

Não há.

(c) premissas da projeção, com a indicação de quais podem ser influenciadas pela administração do emissor e quais escapam ao seu controle; e

Não há.

(d) valores dos indicadores que são objeto da previsão.

Não há.

3.2. Na hipótese de o emissor ter divulgado, durante os 3 últimos exercícios sociais, projeções sobre a evolução de seus indicadores:

(a) informar quais estão sendo substituídas por novas projeções incluídas no formulário e quais delas estão sendo repetidas no formulário;

Não há projeções em curso.

(b) quanto às projeções relativas a períodos já transcorridos, comparar os dados projetados com o efetivo desempenho dos indicadores, indicando com clareza as razões que levaram a desvios nas projeções;

Não há projeções em curso.

(c) quanto às projeções relativas a períodos ainda em curso, informar se as projeções permanecem válidas na data de entrega do formulário e, quando for o caso, explicar por que elas foram abandonadas ou substituídas.

Não há projeções em curso.

4.1. Descrever fatores de risco que possam influenciar a decisão de investimento, em especial, aqueles relacionados:

(a) à Companhia:

Poderemos não conseguir implementar integralmente a nossa estratégia de negócios, bem como poderemos não conseguir manter o nosso crescimento como desejado.

Não podemos garantir que conseguiremos manter no futuro o nosso crescimento às taxas desejadas, nem o sucesso comercial de nossos empreendimentos. A capacidade de executar a estratégia de negócios depende de vários fatores, inclusive, a existência de oportunidades de investimentos rentáveis, dificuldade para localizar terrenos atraentes, condições estáveis de legalização de empreendimentos junto a órgãos locais, disponibilidade de insumos e mão de obra qualificada para a construção, disponibilidade de crédito para compradores de imóveis em potencial, taxas de juros acessíveis e aumentos no preço de terrenos. A falta de qualquer desses fatores pode alterar a taxa de crescimento da Companhia e, assim, prejudicar, de maneira relevante, a execução de nosso plano de negócios, a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

Dependemos da disponibilidade de financiamento para suprir nossas necessidades de capital de giro e de recursos para aquisição de terrenos, bem como para financiar aquisições de imóveis por compradores de imóveis em potencial.

Para o exercício de nossas atividades necessitamos de volumes significativos de capital de giro e de recursos para aquisição de terrenos. Dessa forma, dependemos de empréstimos bancários e do caixa gerado por nossas atividades para suprir nossas necessidades de capital de giro. Para o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, podemos, portanto, ter necessidade de levantar capital adicional por meio de empréstimos bancários, ou da emissão de títulos de dívida, bem como por meio de aportes de capital de nossos acionistas ou da emissão de ações. Adicionalmente, a maioria dos compradores em potencial também dependem de financiamento para adquirir seus imóveis.

Não podemos assegurar que haverá disponibilidade de financiamento com condições satisfatórias para nós ou para compradores de imóveis em potencial. Mudanças nas regras de financiamento do Sistema Financeiro da Habitação (com recursos provenientes do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimos) e do Sistema Financeiro Imobiliário, a falta de disponibilidade de recursos no mercado para obtenção de financiamento ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar nossa capacidade e a capacidade ou disposição de compradores em potencial para tomar financiamentos, restringindo, assim, o crescimento e desenvolvimento futuros das nossas atividades, e reduzindo a demanda pelos nossos imóveis. Nesta hipótese, poderemos necessitar de capital ou financiamento adicional antes do previsto ou ser obrigados a adiar alguns de nossos novos planos de incorporação e expansão ou, ainda, abrir mão de oportunidades de mercado.

Nossa capacidade de pagar e refinar nossa dívida, financiar nossos investimentos planejados dependerá da nossa capacidade de gerar receita no futuro. Não podemos

garantir que nossas atividades gerarão fluxo de caixa operacional suficiente e/ou que teremos acesso no futuro a financiamentos em valor e condições suficientes que nos permitam pagar nossa dívida ou financiar outras necessidades de caixa.

Futuros instrumentos de empréstimo como linhas de crédito, podem conter cláusulas mais restritivas – principalmente devido à recente crise econômica e à falta de disponibilidade de crédito e/ou podem exigir que tenhamos que hipotecar ativos como garantia dos empréstimos tomados.

A dificuldade de obter capital adicional em termos satisfatórios poderá atrasar e impedir a expansão ou afetar adversamente os nossos negócios. Adicionalmente, em 31 de dezembro de 2024, nosso caixa e aplicações financeiras eram de R\$ 764,7 milhões, a dívida total (a soma de todas as dívidas corporativas e financiamentos a terreno e produção) da Companhia era de R\$ 1.177 milhões.

A Companhia pode falhar em cumprir suas políticas de compliance e/ou a(s) legislação(ões) nacional(ais) anticorrupção/anti fraude/etc

Uma vez que a Companhia é obrigada a cumprir as leis e regulamentos brasileiros, está sujeita às leis Anticorrupção, de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e de Combate ao Financiamento do Terrorismo. Não obstante, também deve cumprir os regulamentos internos advindos de seu Programa de Compliance.

Eventuais não atendimentos às regulamentações externas à Companhia poderiam vir a incorrer em multas, sanções, penalidades e/ou responsabilização pela Companhia, no abalo de sua imagem perante o mercado e em sua capacidade de cumprir seus objetivos estratégicos.

A Companhia, por intermédio de seu Programa de Compliance, estabeleceu diretrizes internas visando assegurar que todos seus integrantes - do estagiário ao Presidente (temporários ou não), todas as empresas controladas (integral ou parcialmente), todos os terceiros e contratados que ajam em nosso nome, membros do Conselho Fiscal (se instalado), do Conselho de Administração, dos seus Comitês e da Diretoria – ajam em conformidade com as legislações nacionais aplicáveis, porém não pode garantir que suas diretrizes serão suficientes para impedir práticas ilícitas.

Não obstante, a Companhia possui Canal de Ética terceirizado, desde agosto de 2014, disponibilizado 24 horas, 7 dias na semana, para utilização ao público em geral (sendo garantido o anonimato e proteção aos denunciadores) para que seja possível a investigação/tratamento pela área de Compliance e sua posterior ação de resposta ao caso.

Decisões desfavoráveis em processos judiciais ou administrativos.

A Companhia é e poderá ser no futuro, ré ou, conforme o caso, autora em processos judiciais, seja nas esferas cível, tributária e trabalhista, seja em processos administrativos (perante autoridades ambientais, concorrenciais, tributárias, de zoneamento, dentre outras). A Companhia não pode garantir que os resultados destes processos serão favoráveis a ela, ou, ainda, que manterá provisionamento, parcial ou total, suficiente para todos os passivos

eventualmente decorrentes destes processos. Decisões contrárias aos interesses da Companhia que impeçam a realização dos seus negócios, como inicialmente planejados, ou que eventualmente alcancem valores substanciais e não tenham provisionamento adequado podem causar um efeito adverso nos negócios e na situação financeira da Companhia.

Interpretação na aplicação da Legislação Tributária Brasileira.

A Companhia e as sociedades controladas e coligadas 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.

A administração da Companhia efetua os julgamentos de acordo com a estratégia adotada para tributação dos negócios e, quando aplicável, apoiado em opiniões de seus consultores jurídicos.

A Companhia pode não dispor de seguro suficiente para se proteger contra perdas substanciais, o que pode afetar adversamente os negócios ou sua condição financeira.

A Companhia mantém apólices de seguro com cobertura de certos riscos em potencial, como danos patrimoniais, riscos de engenharia, incêndio, quedas, desmoronamentos, raios, explosão de gás e prováveis erros de construção. Todavia, a Companhia não pode garantir que a sua cobertura estará sempre disponível ou será sempre suficiente para cobrir eventuais danos decorrentes de tais sinistros. Além disso, existem determinados tipos de riscos que podem não estar cobertos por suas apólices, tais como, exemplificativamente, guerra, caso fortuito, força maior ou interrupção de certas atividades.

Ademais, a Companhia pode ser obrigada ao pagamento de multas e outras penalidades em caso de atraso na entrega das unidades comercializadas, penalidades que não se encontram cobertas pelas apólices de seguro da Companhia. Adicionalmente, a Companhia não tem como garantir que, quando do vencimento de suas atuais apólices de seguro, conseguirá renová-las em termos suficientes e favoráveis. Por fim, sinistros que não estejam cobertos pelas apólices da Companhia ou a impossibilidade de renovação de apólices de seguro podem afetar adversamente os negócios ou a condição financeira da Companhia.

Reconhecemos a receita de vendas proveniente de nossos empreendimentos à medida em que os custos de construção são incorridos, proporcionalmente ao custo total orçado. Com isso, o ajuste do custo de um projeto de incorporação pode reduzir ou eliminar a receita e o lucro anteriormente apurados.

A receita de venda de nossas unidades ainda é reconhecida à medida em que os custos de construção são incorridos, proporcionalmente ao custo total orçado. As estimativas de custo total orçado são regularmente revisadas, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia do período em que a revisão é efetuada. Quando as revisões apontam um aumento da estimativa de custos, é

necessário registrar uma redução na receita previamente reconhecida, gerando um impacto negativo em nossos resultados operacionais.

Adicionalmente, os contratos de venda de nossos empreendimentos estão sujeitos a serem cancelados no período entre a sua assinatura e a sua quitação, retornando à unidade imobiliária aos estoques da Companhia, com o conseqüente estorno de toda a receita apropriada daquele contrato ao longo do período, gerando um impacto negativo em nossos resultados operacionais.

Modificações nas práticas contábeis adotadas no Brasil em função de sua convergência às práticas contábeis internacionais (IFRS) podem afetar adversamente nossos resultados.

Em 2016, o CPC emitiu o CPC 47 Receita de Contrato com Cliente, novo pronunciamento contábil que trata do reconhecimento de receita, com aplicação inicial no exercício findo em 31 de dezembro de 2018.

Até 31 de dezembro de 2017, quando terminou a vigência do CPC 30 Receita de Contrato com cliente (revogado), a Companhia reconheceu a receita referente aos contratos de incorporação imobiliária utilizando a metodologia do POC (*Percentage of Completion method*), que consiste no reconhecimento da receita com base percentual de evolução da obra, baseado no custo de construção incorrido ao longo da execução da obra, seguindo as disposições da Orientação Técnica OCPC 04 - Aplicação da Interpretação Técnica ICPC 02 às Entidades de Incorporação Imobiliária Brasileiras.

O CPC constituiu um grupo de trabalho em 2016 para analisar os impactos da adoção do IFRS 15 (e, conseqüentemente, do CPC 47) para entidades de incorporação imobiliária e, como resultado das discussões desse grupo, uma revisão do OCPC 04 (versão R1) foi colocada em audiência pública no ano de 2017. Como parte desse processo, o CPC efetuou uma consulta sobre o tema ao IFRS *Interpretations Committee* (IFRS IC) contendo considerações sobre as características comuns de contratos de incorporação imobiliária no Brasil, o qual analisou o assunto inicialmente em sua reunião de setembro de 2017, e, após um período em que sua decisão de agenda tentativa esteve disponível para comentários, finalizou a discussão em março de 2018, tendo concluído que nenhum dos critérios para reconhecimento de receita ao longo do tempo previstos no parágrafo 35 do IFRS 15 foram atendidos, e, dessa forma, para aqueles contratos a entidade deveria reconhecer a receita em um momento específico no tempo e não utilizando a metodologia POC.

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício 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 para os principais contratos da Companhia – contratos de compra e venda de unidades imobiliárias com quitação do com saldo devedor por um banco privado, devendo ser efetuado o ajustamento contábil por meio de “provisões para distratos”.

O Ofício circular afirma que a aplicação do método de reconhecimento de receita pelo POC exige por parte da Administração da Companhia a existência e funcionamento de sistemas robustos de controles internos para o perfeito atendimento do atributo fundamental da representação fidedigna.

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.

A administração da Companhia, objetivando ter um alinhamento de suas práticas contábeis analisou seu contrato com o cliente e seu o monitoramento contínuo dos contratos e sua estrutura de controles internos relacionadas ao controle dos seus custos incorridos e, levando em consideração a interpretação dada pelo Ofício circular/CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018, decidiu por continuar a reconhecer a receita com base na metodologia POC.

Todavia, caso seja requerida a preparação de demonstrações financeiras levando-se em consideração a interpretação dada pelo IFRS-IC, estas deverão apresentar situação patrimonial e financeira significativamente diferente daquela atualmente divulgada pela Companhia.

Incidentes de segurança cibernética, incluindo ataques à infraestrutura necessária para manter os sistemas de TI da Companhia, podem resultar em danos à reputação e financeiros para a Companhia.

Incidentes de segurança cibernética podem resultar em apropriação indevida de informações da Companhia e/ou das informações de seus clientes ou em tempo de inatividade em seus servidores ou operações, o que pode afetar material e adversamente a Companhia.

Eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais ou de outras informações comerciais sensíveis ou a interrupção das operações da Companhia pode afetar negativamente seus resultados financeiros.

Além disso, interrupções ou falhas nos sistemas de tecnologia da informação da Companhia, como por exemplo na apuração e contabilização do faturamento, causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no funcionamento corporativo, comercial e operacional da Companhia, o que pode afetar seus negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a imagem e confiabilidade da Companhia junto ao mercado. Adicionalmente, referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que a Companhia possui contratadas para seus ativos.

Perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a sua situação financeira e os resultados operacionais da Companhia. Eventuais ataques cibernéticos que resultem em indisponibilidade de acesso aos nossos sistemas ou acesso, perda ou divulgação não autorizada de dados podem sujeitar nossa Companhia a litígios, multas e sanções regulatórias.

Adicionalmente, eventual perda de propriedade intelectual, segredos comerciais, dados pessoais ou de outras informações comerciais sensíveis, a interrupção das nossas operações ou interrupções ou falhas nos nossos sistemas de tecnologia da informação (como, por exemplo, na apuração e contabilização do faturamento), causadas por acidentes, mau funcionamento ou atos mal-intencionados, podem ocasionar impactos no nosso funcionamento corporativo, comercial e operacional, o que pode afetar nossos negócios e resultados operacionais de forma negativa, além de afetar adversamente a nossa imagem e confiabilidade junto ao mercado.

Referidas interrupções ou falhas podem não estar cobertas pelas apólices de seguros que possuímos contratadas para os nossos ativos, e por conseguinte, perdas não cobertas por estes seguros podem resultar em prejuízos, o que poderá impactar negativamente a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais.

(b) à seus acionistas, em especial os acionistas controladores:

Podemos vir a ter que captar recursos adicionais por meio da emissão de valores mobiliários, o que poderá resultar em uma diluição da participação do investidor no nosso capital social.

Eventualmente, a Companhia poderá precisar de recursos adicionais no futuro e optar por obtê-los no mercado de capitais, por meio de operações de emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis, ou não, em ações – operações realizadas, necessariamente, em estrita observância à legislação e regulamentação aplicável à matéria, bem como devidamente aprovada nos termos do Estatuto Social da Companhia. A captação de recursos por meio de emissão de ações ou valores mobiliários conversíveis em ações pode ser realizada com exclusão do direito de preferência de seus atuais acionistas, hipóteses que podem acarretar na diluição da participação acionária dos atuais acionistas.

A volatilidade e falta de liquidez do mercado de valores mobiliários brasileiro poderão limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender os valores mobiliários de nossa emissão pelo preço e na ocasião que desejarem.

O investimento em valores mobiliários negociados em mercados emergentes, como o Brasil, envolve, com frequência, maior risco em comparação com outros mercados; isto porque, o mercado de valores mobiliários brasileiro é substancialmente menor, menos líquido, mais volátil e mais concentrado que os principais mercados de valores mobiliários internacionais. A volatilidade e falta de liquidez limitam substancialmente a capacidade dos detentores de nossos valores mobiliários de vendê-las ao preço e na ocasião em que desejem e, conseqüentemente, poderão afetar negativamente o preço de mercado dos valores mobiliários por nós emitidos.

O preço de mercado das ações de emissão da Companhia poderá flutuar por diversas razões, incluindo os fatores de risco mencionados neste Formulário de Referência ou por motivos relacionados ao seu desempenho.

Os titulares de nossas ações poderão não receber dividendos.

De acordo com a Lei de Sociedades por Ações e com nosso Estatuto Social, nossos acionistas fazem jus a um dividendo mínimo de pelo menos 25% (vinte e cinco por cento) de nosso lucro líquido anual, conforme determinado e ajustado. Apesar da exigência do dividendo obrigatório, podemos optar por não pagar dividendos aos nossos acionistas em qualquer exercício fiscal, se o nosso Conselho de Administração determinar que essas distribuições não seriam aconselháveis em vista de nossa condição financeira.

Ademais, somos parte em diversos contratos financeiros que restringem nossa capacidade de pagar dividendos aos nossos acionistas se estivermos descumprindo as obrigações previstas em referidos contratos. Não podemos garantir que, no futuro, seremos capazes de atender às exigências necessárias para efetuar o pagamento de dividendos.

A pulverização de nossas ações poderá nos tornar suscetíveis a conflitos ou alianças entre nossos acionistas.

A pulverização das ações da Companhia poderia nos tornar suscetíveis a alianças ou conflitos entre acionistas e a outros eventos decorrentes da ausência de um acionista ou grupo controlador.

(c) à suas controladas e coligadas:

Os nossos resultados dependem dos recursos disponibilizados por nossas subsidiárias, contudo, não podemos assegurar que estes recursos serão disponibilizados.

Somos uma companhia que controla ou participa do capital de diversas outras sociedades do setor imobiliário. Nossa capacidade de cumprirmos com nossas obrigações financeiras e de pagarmos dividendos aos nossos acionistas depende do fluxo de caixa e dos lucros das nossas subsidiárias, bem como da distribuição desses lucros à Companhia. Algumas de nossas subsidiárias são sociedades de propósito específico (“SPEs”), que efetuam a incorporação imobiliária por meio de Patrimônio de Afetação e, por força dos requerimentos legais, tais sociedades não podem pagar dividendos, exceto se os recursos disponíveis sejam suficientes para o pagamento de todas as suas obrigações. Não há garantia de que tais recursos nos serão disponibilizados ou que serão suficientes para o cumprimento das nossas obrigações financeiras e o pagamento de dividendos aos nossos acionistas.

Dependemos do sucesso de nossas sociedades e do bom relacionamento com nossos sócios e associados.

Podemos desenvolver novas sociedades e/ou associações com outras incorporadoras e construtoras, bem como realizar operações de permuta financeira e projetos de parceria imobiliária, com o objetivo de aumentar o número de empreendimentos em que participamos, reduzir custos de aquisição de terrenos e/ou reduzir a exposição de capital próprio e diversificar nossa carteira de empreendimentos. Dependemos do sucesso de nossas sociedades e do bom relacionamento com nossos sócios e associados para o sucesso dos nossos empreendimentos. Não temos como assegurar que nossas sociedades e associações serão bem-sucedidas e

produzirão os resultados esperados, tampouco, que seremos capazes de manter o bom relacionamento com qualquer um de nossos sócios e associados. Problemas na manutenção de nossas sociedades e associações, bem como dificuldades de atender adequadamente às necessidades de nossos clientes em razão do insucesso destas, poderão causar impacto negativo em nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

Ademais, de acordo com a legislação brasileira, na qualidade de sócia das sociedades de propósito específico, consorciados em Consórcios ou coparticipantes de associações, podemos nos tornar responsáveis pelas obrigações contraídas, especialmente com relação às obrigações de natureza tributária, trabalhista, ambiental e de defesa do consumidor, o que pode nos afetar diretamente. Além disso, nossos interesses econômicos e comerciais podem ser divergentes daqueles de nossos sócios e associados, o que poderá nos demandar investimentos e serviços adicionais, impactando negativamente nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

(d) à seus Administradores:

A perda de membros da administração ou incapacidade de substituição adequada pode impactar a nossa estratégia de negócios, bem como poderemos não conseguir manter o nosso crescimento como desejado.

A capacidade de executar a estratégia de negócios da companhia depende de vários fatores, inclusive, de manter uma estrutura de administração adequada. Não é possível garantir que a perda, substituição ou integração no quadro administrativo não gere dificuldades operacionais e impactos financeiros, prejudicando a execução do plano estratégico da companhia.

(e) à seus fornecedores:

Elevações no preço de insumos podem aumentar o custo de empreendimentos e reduzir a rentabilidade da Companhia.

Podem ocorrer aumentos de preço em insumos em valores superiores àqueles apurados pelos índices de reajustamento dos contratos de venda, causando uma diminuição na rentabilidade dos nossos empreendimentos. O risco desta situação é maior em insumos “comoditizados” ou “cartelizados”, tais como aço, cimento e seus derivados, concreto, vidros e alumínio. Aumentos no preço dessas e de outras matérias-primas, incluindo aumentos decorrentes de escassez, impostos ou restrições, podem aumentar o custo de empreendimentos e afetar adversamente os negócios da Companhia.

Valemo-nos de mão-de-obra terceirizada para desenvolver nossas atividades e com isso podemos ser compelidos a assumir obrigações de natureza trabalhista e previdenciária.

Nós e nossas subsidiárias nos valemos de mão-de-obra terceirizada para desenvolver nossas atividades, em especial da contratação de empreiteiras e subempreiteiras; com isso, na condição de tomadoras de serviços de terceiros, podemos ser obrigados a assumir contingências de natureza trabalhista e previdenciária, bem como a responsabilidade pelos débitos trabalhistas

e previdenciários dos empregados das empresas prestadoras de serviços, quando estas deixarem de cumprir com suas respectivas obrigações, independentemente de ser assegurado a nós e às nossas subsidiárias o direito de ação de regresso contra as empresas prestadoras de serviços. Tais contingências são de difícil previsão e quantificação, e caso ocorram poderão afetar adversamente a nossa situação financeira e os nossos resultados.

Eventuais atrasos ou falhas na prestação de serviços pelas construtoras contratadas pela Companhia podem ter um efeito adverso em sua imagem e em seus negócios e sujeitá-la à imposição de responsabilidade civil.

Como descrito acima, nós e nossas subsidiárias terceirizamos parte dos serviços de construção de que necessitamos para o desenvolvimento dos nossos empreendimentos. Deste modo, o prazo e a qualidade dos empreendimentos dos quais participamos dependem certas vezes de fatores que estão fora do seu controle, incluindo, exemplificativamente, a qualidade e a tempestividade da entrega do material de construção para obras e a capacitação técnica dos profissionais e colaboradores terceirizados. Nos casos em que a construção seja realizada por terceiros, podem ocorrer dificuldades na identificação de atrasos e falhas, e, conseqüentemente, na sua correção. Eventuais falhas, atrasos ou defeitos na prestação dos serviços pelas construtoras contratadas podem ter um efeito negativo em nossa imagem e no relacionamento com nossos clientes, podendo impactar negativamente nossos negócios e operações.

(f) aos seus clientes:

A falta de disponibilidade de recursos para obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores de imóveis em potencial para financiar suas aquisições.

A falta de disponibilidade de recursos no mercado para a obtenção de financiamento e/ou um aumento das taxas de juros podem prejudicar a capacidade ou disposição de compradores em potencial para financiar suas aquisições. Conseqüentemente, tal fato poderia causar uma redução da demanda pelos imóveis residenciais e comerciais incorporados pela Companhia, bem como incorporações de loteamentos, afetando adversamente de forma significativa nossa condição financeira e resultados operacionais.

Deterioração do crédito por parte dos compradores de imóveis entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento podem acarretar no cancelamento de contratos (“distrato”).

Os distratos representam um grande risco à saúde financeira das empresas do setor, conforme visto ao longo dos anos de 2015 a 2018, onde o volume no cancelamento de vendas subiu significativamente e diversas empresas do mercado imobiliário enfrentaram sérios problemas por conta da desistência da compra de imóveis.

O efeito do distrato impacta diretamente o nível de receita das empresas e a geração futura de caixa, uma vez que, além da perda do recebível, as empresas têm a obrigatoriedade, por meio de decisões judiciais, de devolver ao comprador parcela substancial dos valores recebidos. Desta

forma, a rentabilidade do negócio pode ser afetada de forma significativa, bem como a sua capacidade de geração de caixa.

No final de 2018, entrou em vigor a Lei 13.786 (27 de dezembro de 2018) para disciplinar a resolução do contrato por inadimplemento do adquirente de unidade imobiliária em incorporação imobiliária e em parcelamento de solo urbano, regulamentando dessa forma o distrato imobiliário. De acordo com a Lei, quando o cliente desistir da compra do imóvel, a incorporadora poderá reter até 50% do valor pago na compra do bem, se tiver patrimônio de afetação registrado na incorporação imobiliária. Esta previsão buscou limitar as medidas judiciais antes impetradas pelos clientes.

Para que o benefício de retenção pela incorporadora de até 50% do valor pago seja observado, além do patrimônio de afetação registrado, a incorporadora também deveria adequar o quadro resumo de seus contratos padrão para o atendimento de alguns requisitos.

A Companhia tem como política o registro de patrimônio de afetação em todos os seus empreendimentos e procedeu à adequação de todos os quadros-resumos dos contratos padrão. Desta forma, está apta a reter até 50% do valor pago de seus contratos em caso de pedido de distrato pelo comprador.

Contudo, a aplicação desta regra somente começou a valer para contratos firmados após o início da vigência da lei, ou seja, dezembro de 2018.

De qualquer forma, no ano de 2022, a Companhia recebeu 22 ações judiciais de distrato, em 2023, recebeu 10 ações judiciais de distrato e em 2024, 15 ações.

O desenvolvimento de atividades imobiliárias implica riscos normalmente associados à concessão de financiamentos.

Como é habitual entre as empresas do setor imobiliário, concedemos financiamentos a alguns dos compradores das unidades de nossos empreendimentos. Consequentemente, estamos sujeitos aos riscos inerentes a este negócio, incluindo o risco de inadimplência do principal e juros e o risco de aumento do custo dos recursos por nós captados. Os contratos de venda a prazo celebrados por nós preveem, além da incidência da taxa de juros de até 12% ao ano, a atualização monetária por índices de preços IGPM ou IPCA, apropriados *pro rata temporis*, calculados pelo sistema *price* de amortização.

Caso haja um aumento da inflação, o endividamento dos nossos clientes, decorrente da celebração de contratos de venda a prazo, tende a aumentar, ocasionando, assim, um possível crescimento do índice de inadimplência. Caso isso venha a ocorrer, nosso fluxo de caixa poderá ser adversamente afetado. Na hipótese de inadimplemento após a entrega das unidades adquiridas a prazo, a legislação brasileira garante o direito de promover ação de cobrança, tendo por objeto os valores devidos, e a consequente retomada da unidade (em virtude da alienação fiduciária) do comprador inadimplente, observados os prazos e procedimentos judiciais.

O resultado da referida ação costuma levar pelo menos um ano e, portanto, caso o comprador venha a se tornar inadimplente, não podemos assegurar que seremos capazes de reaver o valor total do saldo devedor, uma vez que revendemos a unidade por preço de mercado, o qual eventualmente pode ser inferior ao anteriormente estabelecido.

(g) aos setores da economia que a Companhia atue:

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e podemos perder nossa posição no mercado em certas circunstâncias.

O setor imobiliário no Brasil é altamente competitivo e fragmentado, não existindo grandes barreiras que restrinjam o ingresso de novos concorrentes no mercado. Os principais fatores competitivos no ramo de incorporações imobiliárias incluem disponibilidade e localização de terrenos, preços, financiamento, projetos, qualidade, reputação e parcerias com incorporadores e construtores locais. Uma série de incorporadores residenciais e companhias de serviços imobiliários concorrem conosco na aquisição de terrenos, (ii) na busca de parceiros para incorporação, (iii) na tomada de recursos financeiros para incorporação e (iv) na busca de compradores de imóveis em potencial. Outras companhias, inclusive estrangeiras, em alianças com parceiros locais, podem passar a atuar fortemente no mercado de incorporação imobiliária no Brasil, aumentando ainda mais a concorrência, o que poderia prejudicar a nossa situação financeira e os nossos resultados operacionais, causando, ainda, a perda de nossa posição no mercado. Na medida em que um ou mais dos nossos concorrentes iniciem uma campanha de marketing ou venda bem-sucedida e, em decorrência disso, suas vendas aumentem de maneira significativa, nossas atividades podem vir a ser afetadas adversamente de maneira relevante. Se não formos capazes de responder a tais pressões de modo imediato e adequado, a demanda por nossas unidades imobiliárias pode diminuir, prejudicando de maneira relevante nossa situação financeira e resultados operacionais.

Eventual alteração das condições de mercado poderá prejudicar nossa capacidade de vender nossos empreendimentos e unidades disponíveis pelos preços previstos, reduzindo nossas margens de lucro, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado dos valores mobiliários por nós emitidos.

No desenvolvimento de nossas atividades constantemente localizamos e adquirimos novos terrenos para implantar nossos empreendimentos. O intervalo entre a data em qual adquirimos um terreno para incorporação e a data de entrega do empreendimento aos clientes varia conforme o empreendimento. Existe o risco de declínio da demanda por unidades, do aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, do aumento das taxas de juros, de flutuação das moedas e da ocorrência de incertezas políticas e econômicas durante esse período, bem como o risco de não vender unidades por preços ou margens de lucro previstos ou mesmo nos prazos previstos.

Apesar desses riscos, as despesas significativas relativas ao investimento imobiliário, como custos de manutenção, construção e pagamentos de dívidas, não podem ser reduzidas.

Consequentemente, o valor de mercado de unidades disponíveis em estoque, terrenos não

incorporados e locais para incorporação residencial podem flutuar significativamente devido às alterações das condições de mercado. Além disso, os custos de manutenção de unidades em estoque (inclusive juros sobre recursos não utilizados para aquisição de terrenos ou incorporação residencial) poderão ser significativos e prejudicar nosso desempenho. Em razão desses fatores, podemos ser forçados a vender unidades residenciais ou outros imóveis com prejuízo ou por preços que gerem margens de lucro mais baixas do que às originalmente previstas, bem como, poderemos ser obrigados a reduzir substancialmente o valor contábil de nossos ativos imobiliários em conformidade com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil. Todos estes eventos poderão afetar adversamente nossos negócios, resultados e o preço dos valores mobiliários por nós emitidos.

Desastres relacionados à saúde podem prejudicar a capacidade da Companhia em realizar seus objetivos de negócio.

A Companhia está sujeita a riscos que afetem a economia nacional em geral, abrangendo inclusive cenário de pandemias mundiais. Passamos por um período pandêmico que teve início em março de 2020 e durou até 5 de maio de 2023 quando teve seu fim decretado pela OMS (Organização Mundial de Saúde)

A Companhia, que tem atuação no Estado de São Paulo, seguiu todas as determinações das legislações municipais e/ou estaduais para contenção do COVID-19.

Podemos observar nesse período alguns impactos como: no declínio da demanda por unidades, aumento dos custos de mão-de-obra, insumos e matérias-primas, aumento das taxas de juros e na venda de unidades por preços, margens de lucro e prazos fora do previsto.

Violações, falhas ou brechas dos sistemas de tecnologia da informação da Companhia podem acarretar vazamento de dados, impactando negativamente nossos negócios.

A Companhia depende de diversos sistemas de informação para conduzir seu negócio, desde o processamento de informações financeiras e resultados operacionais, até ao atendimento de exigências regulatórias e ao cadastro de possíveis interessados em seus *stands* de vendas.

Como a atividade *core* da Companhia está cerceada por diversos tipos de dados sensíveis e/ou confidenciais de clientes – podendo ter sido adquiridos em visitas ou na efetiva compra de empreendimentos – temos que uma eventual violação dos sistemas de tecnologia da informação poderia futuramente acarretar eventual vazamento destas informações, incorrendo em possíveis multas com a vigência da Lei 13.709 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD).

(h) à regulação dos setores em que a Companhia atue:

Atualmente, o regime tributário das atividades de incorporação imobiliária e loteamentos, nos quais a Companhia opera, possuem regimes específicos de tributação, como o Regime Especial de Tributação – RET, os quais estão sujeitos a modificações pelo Governo Federal podendo equipará-los aos das demais empresas, ocasionando aumento da carga tributária da

Companhia. Essas alterações incluem modificações na alíquota e/ou base de cálculo dos tributos e, ocasionalmente, a criação de novos impostos.

Promulgada em 20 de dezembro de 2023 a Proposta de Emenda à Constituição (“PEC”) nº 45/2019, que estabelece a denominada Reforma Tributária (“Reforma”) sobre o consumo que traz como principal objetivo a simplificação e transparência do atual sistema tributário brasileiro.

A PEC nº 45/2029 resultou na Emenda Constitucional nº 132/2023 que já encontra-se em vigor no nosso ordenamento jurídico, devendo suas alterações serem observadas pela Companhia.

Está também previsto ser criado o Imposto Seletivo (“IS”) pelo qual o Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) será substituído. O IS incidirá sobre a produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde e ao meio ambiente, nos termos de Lei Complementar.

Atualmente, parcela substancial das operações da Companhia, representado pela atividade de incorporação imobiliária, é realizada por meio de suas sociedades controladas, as quais são tributadas com base em Regime Especial de Tributação, 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). Atualmente, as operações de incorporação imobiliária não são tributadas pelo ICMS, ISSQN ou IPI.

Está previsto que a regulamentação da PEC será através de Leis Complementares, porém a expectativa é que a alíquota média do futuro IVA fique na casa de 27%. De acordo com o texto preliminar da reforma tributária, terá uma alíquota padrão, uma alíquota reduzida e isenções para alguns produtos e serviços. Conforme prevê o texto preliminar, haverá um período de transição entre 2026 e 2032, em que os dois sistemas tributários – antigo e novo – coexistirão.

A Companhia tem acompanhado desde o início da tramitação da PEC na Câmara dos Deputados e participado de fóruns de discussões sobre os temas relacionados as atividades de incorporação imobiliária, porém, os possíveis impactos da Reforma na apuração dos tributos acima mencionados, a partir do início do período de transição, somente serão plenamente conhecidos quando da finalização do processo de regulamentação dos temas pendentes por Lei Complementar. Consequentemente, não há qualquer efeito da Reforma até então em nossas demonstrações financeiras.

Com relação a desoneração da folha de pagamento, até dezembro de 2024, a Even, optante pela desoneração da folha de pagamento, realizava o recolhimento sobre a receita bruta, com alíquota de 4,50% em substituição à contribuição de 20% sobre a folha de pagamento.

A partir de 2025, com o início da vigência das alterações trazidas pela Lei nº 14.973/2024 o recolhimento será proporcional sobre a receita bruta e a folha de pagamento. A sistemática estabelecida considera um regime de transição para o retorno da tributação sobre a folha de pagamento, permitindo que as empresas recolham gradualmente as contribuições sobre as remunerações de seus empregados entre 2025 e 2027.

As alíquotas sobre a receita bruta serão de 3,6% para 2025, 2,7% para 2026, 1,8% para 2027 e zero a partir de 2028. Já a contribuição sobre a folha de pagamento terá as alíquotas de 5% para 2025, 10% para 2026, 15% para 2027 e 20% a partir de 2028.

Nossas atividades estão sujeitas a extensa regulamentação, o que pode aumentar o nosso custo e limitar nosso desenvolvimento ou de outra forma afetar adversamente nossas atividades.

As atividades do setor imobiliário estão sujeitas a regulamentos, autorizações e licenças, expedidas por autoridades federais, estaduais e municipais, relativos à construção, zoneamento, uso do solo, proteção do meio-ambiente e do patrimônio histórico, dentre outros. Para desenvolver as nossas atividades de incorporação e construção, devemos obter, manter e renovar alvarás, licenças e autorizações de diversas autoridades governamentais.

Empenhamo-nos em manter a observância dessas leis, posturas e regulamentos, mas em caráter de exceção, caso ocorra algum questionamento e/ou alterações de lei ou falha, estaremos sujeitos à aplicação de multas, embargo de obras, cancelamento de licenças e revogação de autorizações dentre outras penalidades e restrições à nossa atividade, o que poderá afetar de modo adverso nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira.

Não é possível garantir (i) que novas normas não serão aprovadas ou, se aprovadas, não nos serão aplicáveis, (ii) que não ocorrerão alterações ou interpretações mais rígidas das leis e regulamentos existentes, ou (iii) que obteremos todas as autorizações e licenças tempestivamente, provocando atrasos no desenvolvimento de nossos empreendimentos, fazendo com que incorramos em custos significativos para cumprir tais leis e regulamentos e outros custos, assim como proibindo ou restringindo severamente a nossa atividade de incorporação e construção residencial, principalmente em regiões ou áreas ambientalmente vulneráveis.

A Companhia é obrigada a obter aprovação de diversas autoridades governamentais para desenvolver a sua atividade de incorporação imobiliária, podendo novas leis ou regulamentos serem aprovados, implementados ou interpretados de modo a afetar adversamente os resultados operacionais da Companhia, conforme se tornem mais rígidas.

Contudo, nos últimos anos, vale salientar o claro entendimento dos órgãos ambientais perante as incorporadoras, como aliadas no papel de reabilitação de áreas contaminadas.

(i) aos países estrangeiros onde a Companhia atue:

Nossa atuação é restrita ao Brasil.

(j) às questões sociais:

A Companhia pode falhar em detectar comportamentos contrários a legislação e aos seus padrões de ética e conduta, o que pode ocasionar impactos adversos em seu ambiente de trabalho, afetando diretamente os seus colaboradores

A Companhia possui padrões robustos de governança e integridade, como por exemplo, código de conduta interno, código de conduta para terceiros, canal de denúncias disponíveis 24 horas por dia e 7 dias por semana, treinamentos periódicos, comitê de ética, gestão de riscos e políticas internas que estabelecem as diretrizes internas e estruturas responsáveis por cada atividade.

Entretanto, mesmo com essa estrutura robusta, a Companhia pode estar sujeita a violações do seu código de conduta, em virtude de comportamentos individuais em desconformidade com o padrão esperado, seja com ações fraudulentas, de assédio, má conduta, vazamento de informações, práticas anticoncorrenciais, falhas de processos internos, entre outros.

Além de poder ocasionar riscos financeiros e afetar diretamente a reputação da companhia, no âmbito social, essas ações podem impactar diretamente no ambiente de trabalho, pois a Companhia trabalha para ter um ambiente livre de qualquer discriminação ou preconceito, com igualdade de gênero e que gere saúde e bem-estar para seus colaboradores.

Ainda nesse contexto, mesmo possuindo um processo de due diligence de seus parceiros, a Companhia pode ser impactada indiretamente por ações ilegais ou ilícitas praticadas por terceiros, parceiros de negócios ou clientes.

Podemos estar sujeitos a acidentes de trabalho que impactem na saúde e segurança dos colaboradores.

A Companhia possui padrões rigorosos de capacitação e treinamentos com funcionários e parceiros que atuam nos nossos empreendimentos, reforçando sempre as boas práticas de segurança do trabalho e procedimentos internos para evitar que ocorram acidentes durante a execução das atividades.

Entretanto, devido ao ramo de atividade, mesmo realizando todas as boas práticas de prevenção, a companhia está sujeita a acidentes de trabalho em seus empreendimentos que podem afetar a saúde e segurança dos colaboradores.

(k) às questões ambientais:

Regulamentação ambiental que a Companhia está sujeita.

As operações da Companhia estão sujeitas a leis e regulamentos ambientais federais, estaduais e municipais. Essas leis ambientais podem acarretar atrasos, podem fazer com que a Companhia incorra em custos significativos para cumpri-las, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção em regiões ou áreas ambientalmente

sensíveis.

As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas, e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente a Companhia. Adicionalmente, existe a possibilidade das leis de zoneamento urbano e proteção ambiental serem alteradas após a aquisição de um terreno e antes do desenvolvimento do projeto a ele atrelado, o que trará atrasos e modificações ao objetivo comercial inicialmente projetado, resultando em num efeito adverso para os negócios da Companhia e resultados estimados.

Fatores como a identificação de contaminação ambiental do solo e/ou águas subterrâneas nos nossos terrenos dos empreendimentos, em implantação ou já comercializados, são de nossa responsabilidade direta ou indireta e são capazes de ensejar futuros dispêndios com investigação, monitoramento ou remediação.

Vale ressaltar que antes da finalização da compra dos terrenos são realizadas investigações e estudos sobre o lote, visando obter a percepção de prazo e quantia financeira que a Companhia utilizará para estes assuntos e que deverá ser considerada no estudo de viabilidade de determinado terreno.

Adicionalmente, poderemos ser responsabilizados por eventuais danos causados ao meio ambiente em virtude de terceirização de execução de tarefas de nossa responsabilidade, tais como disposição final de resíduos e supressão de vegetação. A ocorrência desses eventos poderá causar impacto negativo em nossas atividades, resultados operacionais e situação financeira. A fim de mitigar esse risco, a companhia atua de maneira direta no acompanhamento e atendimentos dessas etapas, com controles rígidos e devidas licenças para sua execução.

(I) às questões climáticas, incluindo riscos físicos e de transição:

A Companhia está sujeita a riscos de execução de obra por questões climáticas, ambientais, execução e projeto.

Durante a execução das obras da Companhia corre o risco de haver acidentes oriundos de condições climáticas adversas, de intempéries, de execução, de projeto ou até mesmo ambientais que não possam ser previstas, calculadas, minimizadas e/ou evitadas. Esses acidentes podem provocar uma queda parcial ou total da obra, paralisação, atrasos no cronograma de entrega do empreendimento ou cancelamento da obra.

A queda parcial ou total da obra pode causar danos à comunidade que vive próximo ao local da obra, como interdição de vias, impacto na rede de distribuição de energia elétrica entre outros.

Contudo, a Companhia, ciente dos possíveis riscos e tentando amenizar os impactos, possui apólices de seguros estruturadas para as obras de seus empreendimentos, em sua área de atuação atual, as quais cobrem, dentre outros, acidentes provocados por problemas climáticos extraordinários e segundo a sistemática dos riscos nomeados neste item.

(m) outras questões não compreendidas nos itens anteriores.

A Companhia entende que já informou todas as questões nos itens anteriores.

4.2. Indicar os 5 (cinco) principais fatores de risco, dentre aqueles enumerados no campo 4.1, independentemente da categoria em que estejam inseridos.

Os principais fatores de risco relativos à Companhia são os seguintes:

1. Risco do Setor Imobiliário

O setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do país e do próprio setor. A demanda por novas unidades residenciais é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazos, programas de financiamento hipotecário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor extensão, mudanças em impostos prediais, custos de energia e regulamentação de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (“IRPJ”). O lançamento de novas unidades, por outro lado, é influenciado pelo estoque de unidades existentes, restrições na legislação de zoneamento, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de financiamento, dentre outros fatores. Existem incertezas econômicas e políticas consideráveis que podem prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria prima e demais fatores que afetam o setor imobiliário de modo geral. Taxas de juros mais altas ou a falta de disponibilidade de financiamento podem afetar a capacidade dos compradores de imóveis em obter financiamentos e, dessa forma, podem reduzir a demanda por residenciais, além de tornarem menos atrativas as condições de investimento em salas comerciais. A inflação também teve e poderá continuar a ter efeito sobre a situação financeira da Companhia e em seus resultados operacionais. Todas as despesas operacionais são denominadas em moeda corrente nacional, e os fornecedores e prestadores de serviços relacionados a tais despesas, de modo geral, tentam reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira. Diante dos pontos acima, é natural que as atividades da Companhia a expõem a diversos riscos de mercado, tais como (i) risco do fluxo de caixa (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), (ii) risco de crédito e de (iii) risco 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.

2. Risco de Fluxo de Caixa

A gestão de riscos é realizada pela Tesouraria da Companhia, a qual identifica e avalia os riscos e a protege contra eventuais riscos financeiros em cooperação com as sociedades controladas: a) “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; e b) “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 TR de juros, cujo risco de volatilidade é considerado baixo pela Companhia; (ii) debêntures e empréstimos e financiamentos, os quais estão parcialmente 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.

3. Risco de Crédito

O risco de crédito decorre de contas a receber de clientes, depósitos em bancos e ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado. As contas a receber da venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, podem ser demonstradas conforme segue, por ano de vencimento em R\$ mil:

	2024	Consolidado 2023
Vencidas	138.530	163.397
A vencer:		
2024	-	1.636.977
2025	961.236	1.126.635
2026	434.560	530.064
2027	454.233	312.411
2028	90.259	40.972
2029 em diante	274.435	161.846
	2.353.253	3.972.301

4. Risco de Liquidez

A previsão de fluxo de caixa é realizada pela diretoria financeira da Companhia, 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 excesso de caixa mantido pela, além do saldo exigido para administração do capital circulante da Companhia, é investido em títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões anteriormente mencionadas.

5. As atividades da Companhia estão sujeitas a extensa regulamentação socioambiental, e, em caso de alterações ou novas regulamentações, a Companhia pode ser afetada adversamente

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a extensa regulamentação relativa à aprovação das edificações, de zoneamento urbano, de meio-ambiente. Essas regulamentações expedidas por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, determinam o uso e ocupação de terrenos e podem afetar a viabilidade econômica das atividades de incorporação imobiliária e construção, por meio de regras de zoneamento urbano mais restritivas, afetando de forma significativa a obtenção das licenças exigidas. Adicionalmente, todos os projetos exigem avaliações e aprovações de diversas autoridades governamentais, o que pode afetar o prazo de aprovação, construção ou liberação de baixa e habite-se, além de possibilidade de acarretarem custos significativos para cumpri-los, assim como podem proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação e construção residencial em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. A opinião da sociedade civil também é fator a ser considerado, uma vez que em audiências públicas podem determinar a continuidade, a restrição ou uma proibição do desenvolvimento do empreendimento. As leis que regem o setor imobiliário brasileiro, assim como as leis ambientais, tendem a se tornar mais restritivas e qualquer aumento de restrições pode afetar adversamente e de maneira relevante os resultados operacionais da Companhia, bem como a sua capacidade de pagamento dos Créditos Imobiliários.

4.3. Descrever, quantitativa e qualitativamente, os principais riscos de mercado a que a Companhia está exposta, inclusive em relação a riscos cambiais e a taxas de juros:

O setor imobiliário é afetado pela conjuntura econômica do país e do próprio setor. A demanda por novas unidades residenciais é influenciada por diversos fatores, incluindo o crescimento do nível de emprego, taxas de juros de longo e curto prazos, programas de financiamento hipotecário, confiança do consumidor, políticas governamentais, fatores demográficos e, em menor extensão, mudanças em impostos prediais, custos de energia e regulamentação de Imposto de Renda Pessoa Jurídica (“IRPJ”). O lançamento de novas unidades, por outro lado, é influenciado pelo estoque de unidades existentes, restrições na legislação de zoneamento, políticas governamentais, custo e disponibilidade de terrenos, custos diversos de construção e vendas, disponibilidade de financiamento, dentre outros fatores.

Existem incertezas econômicas e políticas consideráveis que podem prejudicar o comportamento de compra dos clientes, os custos de construção, a disponibilidade de mão-de-obra e matéria-prima e demais fatores que afetam o setor imobiliário de modo geral. Taxas de juros mais altas ou a falta de disponibilidade de financiamento podem afetar a capacidade dos compradores de imóveis em obter financiamentos e, dessa forma, podem reduzir a demanda por residenciais, além de tornarem menos atrativas as condições de investimento em salas comerciais. A inflação também teve e poderá continuar a ter efeito sobre nossa situação financeira e em nossos resultados operacionais. Todas as nossas despesas operacionais são denominadas em moeda corrente nacional, e os fornecedores e prestadores de serviços relacionados a tais despesas, de modo geral, tentam reajustar seus preços para refletir a inflação brasileira.

Diante dos pontos acima, é natural que as atividades da Companhia a expõem a diversos riscos de mercado, tais como (i) risco do fluxo de caixa (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), (ii) risco de crédito e de (iii) risco 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.

(i) Risco do Fluxo de Caixa

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

a) Risco 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.

b) 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 TR de juros, cujo risco de volatilidade é considerado baixo pela Administração; (ii) debêntures e empréstimos e financiamentos, os quais estão parcialmente 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.

(ii) **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. As contas a receber da venda das unidades concluídas e não concluídas, sem considerar os efeitos de ajuste a valor presente, podem ser demonstradas conforme segue, por ano de vencimento em R\$ mil:

	Consolidado	
	2024	2023
Vencidas	138.530	163.397
A vencer:		
2024	-	1.636.977
2025	961.236	1.126.635
2026	434.560	530.064
2027	454.233	312.411
2028	90.259	40.972
2029 em diante	274.435	161.846
	<u>2.353.253</u>	<u>3.972.301</u>

(iii) **Risco de liquidez**

A previsão de fluxo de caixa é realizada nas entidades operacionais da Companhia e agregada pela Diretoria Financeira, o qual monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez da Companhia para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais. Também mantém espaço livre suficiente em suas linhas de crédito compromissadas disponíveis, a qualquer momento, a fim de que a Companhia não quebre os

limites ou as cláusulas do empréstimo, quando aplicável, em qualquer uma de suas linhas de crédito. Essa previsão leva em consideração os planos de financiamento da dívida da Companhia e o cumprimento de cláusulas contratuais.

O excesso de caixa mantido pela companhia, além do saldo exigido para administração do capital circulante da Companhia, é investido em títulos e valores mobiliários, escolhendo instrumentos com vencimentos apropriados ou liquidez suficiente para fornecer margem suficiente conforme determinado pelas previsões anteriormente mencionadas.

(iv) Risco de mudanças contábeis

No processo de convergência para o *International Financial Reporting Standards* (IFRS), além dos pronunciamentos contábeis já emitidos, espera-se que o CPC emita novos pronunciamentos no futuro. Este conjunto de novos pronunciamentos pode afetar os resultados de nossas operações de forma relevante e, conseqüentemente, a base de cálculo dos dividendos a serem distribuídos. Esses eventos estão fora do nosso controle e nós não podemos prever o conteúdo de tais novos pronunciamentos contábeis. Assim, estes pronunciamentos contábeis podem alterar significativamente o modo como elaboraremos nossas futuras demonstrações financeiras.

4.4. Descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais em que a Companhia ou suas controladas sejam parte, discriminando entre trabalhistas, tributários, cíveis e outros: (i) que não estão sob sigilo, e (ii) que sejam relevantes para os negócios da Companhia ou de suas controladas, indicando:

Em 31 de dezembro de 2024 a Companhia e/ou suas controladas, eram partes em processos administrativos e judiciais de natureza tributária, cível e trabalhista que representavam valorização total, independentemente da possibilidade de perda (provável, possível ou remota), no valor de R\$ 354.988 (trezentos e cinquenta e quatro milhões, novecentos e oitenta e oito mil reais). Com efeito, em 31 de dezembro de 2023 o valor era de R\$ 188.865 (cento e oitenta e oito milhões, oitocentos e sessenta e cinco mil reais); e em 31 de dezembro de 2022 o valor era de R\$ 204.403 (duzentos e quatro milhões, quatrocentos e três mil reais).

Não há processos judiciais, administrativos e arbitrais que não estejam sob sigilo e que sejam individualmente relevantes para os negócios da Companhia.

4.5. Indicar o valor total provisionado, se houver, dos processos descritos no item 4.4.

A Administração da Companhia realizou provisões para atender às contingências relativas aos processos do item 4.4 acima aludidos e cuja perda foi avaliada como: **(i)** provável, no valor de R\$ 88.294 (oitenta e oito milhões, duzentos e noventa e quatro mil reais); **(ii)** possível, no valor de R\$ 201.552 (duzentos e um milhões, quinhentos e cinquenta e dois mil); e **(iii)** remota, no valor de R\$ 65.142 (sessenta e cinco milhões, cento e quarenta e dois reais), conforme tabela abaixo:

(Em R\$ M)	Provável	Possível	Remoto
Trabalhista	4.799	17.266	29.099
Fiscal	1.714	109.265	1.266
Cível	81.774	50.505	34.722
Administrativo	7	24.516	55
Total	88.294	201.552	65.142

Não há processos judiciais, administrativos e arbitrais que não estejam sob sigilo e que sejam individualmente relevantes para os negócios da Companhia.

4.6. Em relação aos processos sigilosos relevantes em que o emissor ou suas controladas sejam parte e que não tenham sido divulgados no item 4.4, analisar o impacto em caso de perda e informar os valores envolvidos:

Não aplicável, pois, na data deste Formulário de Referência, a Companhia não possuía processos relevantes que tramitam em segredo de justiça.

4.7. Descrever outras contingências relevantes não abrangidas pelos itens anteriores:

Não tem outras contingências relevantes.

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

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

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

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

A última versão da política foi aprovada pelo Conselho de Administração em 26 abril de 2024 e é aplicável para todos os órgãos da administração e departamentos da Companhia. A referida política encontra-se disponível no site de Relações com Investidores da Companhia (<https://ri.even.com.br/>), na seção “Estatuto e Políticas”.

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



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

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

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

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

A Política de Gestão de Riscos, aprovada em 26 de abril 2024, tem por objetivo estabelecer as diretrizes e responsabilidades da gestão de riscos na empresa, especialmente no tocante à identificação e análise dos riscos que possam afetar a Companhia e a condução de seu negócio, bem como estabelecer controles e procedimentos para monitoramento, de forma a prevenir sua ocorrência ou minimizar seu impacto.

(i) os riscos para os quais se busca proteção

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

(ii) os instrumentos utilizados para proteção

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

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

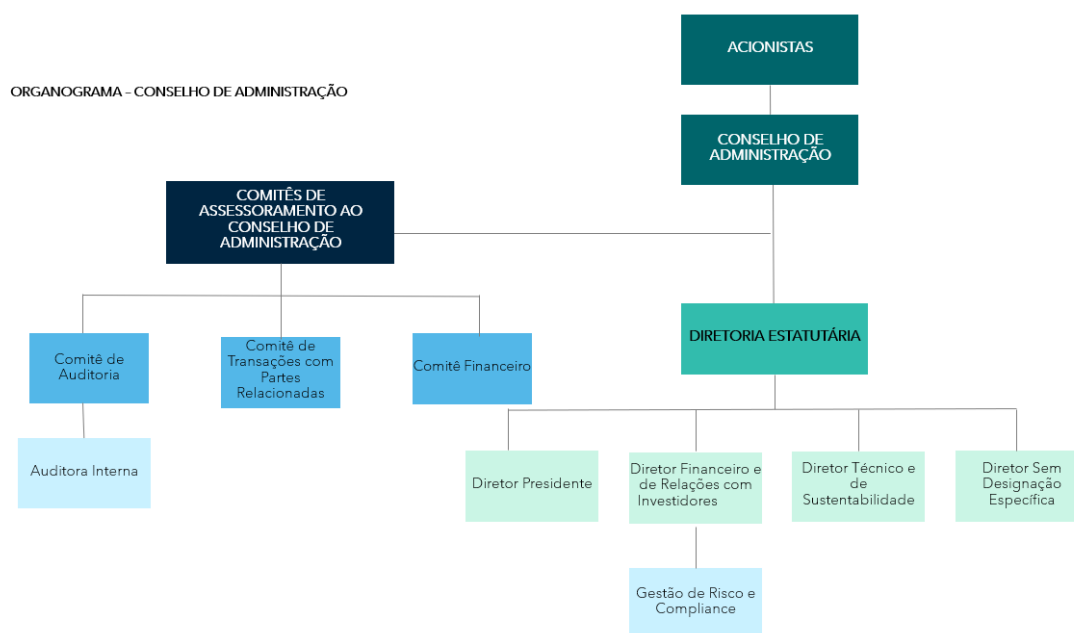
A avaliação de riscos é um processo que serve como base e auxilia na tomada de decisões, identificando riscos prioritários, que necessitam de tratamento e gestão. Os riscos são avaliados e classificados de acordo com o impacto, sendo eles: baixo, moderado, significativo e crítico e com a probabilidade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

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

a) Estabelecimento do contexto: Refere-se ao estudo e entendimento do (i) ambiente interno, baseado em seu Planejamento Estratégico e seus objetivos, e do (ii) ambiente externo, associado ao ambiente macroeconômico, político, social, natural e/ou setorial;

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

(iii) a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos



Conselho de Administração

- Avaliar e aprovar as diretrizes estratégicas (Plano Estratégico P2A, metas, etc), sob a ótica de gerenciamento de riscos;

- Avaliar e aprovar exceções às diretrizes estabelecidas deliberadas pelo Comitê de Auditoria;
- Deliberar sobre as atribuições da Auditoria Interna;
- Deliberar sobre a Política de Gestão de Riscos e suas eventuais revisões;
- Deliberar sobre os limites de exposição a riscos (apetite e tolerância);
- Avaliar e deliberar periodicamente a matriz de riscos estratégicos, controles e/ou as ações mitigatórias reportadas;
- Avaliar e aprovar o risco residual dos riscos classificados como críticos e significativos; e
- Acompanhar os resultados do processo e da performance do gerenciamento de riscos estratégicos.

Comitê de Auditoria - COAUDIT

- Direcionar estrategicamente, avaliar o desempenho da terceira linha e deliberar sobre as suas atribuições;
- Avaliar os padrões para o processo de gerenciamento de riscos (metodologia, processos, sistemas, política, mecanismos de reporte, apetite a riscos, dentre outros) e propor ajustes, quando necessário;
- Reportar ao Conselho de Administração as exceções à Política de gerenciamento de riscos;
- Discutir e propor recomendações sobre o planejamento da Gestão de Riscos e Compliance, propor ajustes quando necessário e acompanhar a execução dos trabalhos;
- Acompanhar os reportes periódicos, realizados pela área de Gestão de Riscos e Compliance, sobre gestão de riscos e outros eventuais temas relevantes e reportá-los ao Conselho de Administração.

Área de Gestão de Riscos e Compliance

- Apoiar no cumprimento das políticas internas e leis vigentes, por meio de recomendação de controles internos no âmbito de suas atribuições;
- Assegurar a efetividade dos controles dos processos em toda régua de negócios da Even, por meio de testes de aderência e relatórios aos gestores dos riscos e ao Comitê de Auditoria;
- Definir e revisar, quando necessário, os critérios e procedimentos a serem adotados, como: apetite, metodologia, mensuração, tratamento, e monitoramento de riscos;
- Definir o planejamento da área de Gestão de Riscos e Compliance anualmente;
- Revisar a Política de Gestão de Riscos e atualizá-la a cada dois anos, por recomendação da Auditoria Interna ou quando julgado necessário;
- Efetuar o cálculo dos limites de exposição à riscos (apetite e tolerância), anualmente, e atualizá-lo quando eventos relevantes ocorrerem;
- Atuar em conjunto com a Diretoria Jurídica e de Governança sobre a definição do limite de exposição à riscos (apetite e tolerância) aceitável pela Companhia e apresentar os resultados ao Comitê de Auditoria, para avaliação e recomendação do Conselho de Administração;
- Definir a régua de impacto e probabilidade com base nos vetores qualitativos e quantitativos para que seja realizada a devida avaliação e classificação do efeito dos riscos,

caso estes se materializem;

- Submeter o limite de exposição à riscos (apetite e tolerância) aceitável pela Companhia, ao COUADIT e Conselho de Administração para deliberação;
- Elaborar e, em conjunto com a primeira linha, atualizar a matriz de riscos da Even, considerando fatores internos e externos que possam acarretar na materialização dos riscos;
- Promover a identificação antecipada dos riscos e o gerenciamento tempestivo a todas as demais áreas da companhia, levando em consideração os limites de exposição a riscos (apetite e tolerância) aprovados pelo Conselho de Administração; visando o alcance da estratégia e objetivos da Companhia;
- Assessorar a primeira linha na definição do plano de ação e na criação de indicadores de exposição dos riscos;
- Assessorar a primeira linha na definição, desenho e implementação dos controles internos necessários para: (i) para mitigar riscos existentes; e (ii) gerar informações confiáveis para alimentar os indicadores de exposição de riscos;
- Acompanhar e reportar eventuais mudanças na criticidade dos riscos à Diretoria Jurídica e de Governança e ao Comitê de Auditoria;
- Efetuar reportes mensais à Diretoria Executiva responsável pela área de Gestão de Riscos e Compliance e trimestrais ao Comitê de Auditoria e ao Conselho de Administração sobre os principais indicadores de performance dos riscos, bem como alterações relevantes no processo de gerenciamento de riscos;
- Buscar o aperfeiçoamento contínuo do processo de gerenciamento de riscos e, caso necessário, revisar quando da ocorrência de eventos relevantes;
- Proporcionar treinamentos e campanhas a todos os colaboradores da Companhia sobre o tema gerenciamento de riscos, com o intuito de criar agentes multiplicadores e disseminar a cultura de gestão de riscos;
- Discutir a proposta dos riscos estratégicos a serem priorizados pela Companhia, propor ajustes quando necessário e efetuar recomendação ao Conselho de Administração; e
- Recomendar ao Conselho de Administração a resposta aos riscos priorizados, considerando: evitar, reduzir, compartilhar e aceitar.

Auditoria Interna

- Monitorar e avaliar, de forma independente e imparcial, a qualidade e efetividade do processo de gerenciamento de riscos e dos controles internos da Companhia, realizando as recomendações de melhorias que julgar adequadas;
- Verificar a conformidade do processo de gerenciamento de riscos com a Política de Gestão de Riscos e demais políticas, normas e diretrizes adotadas pela Companhia;
- Avaliar a adequação dos controles internos existentes para o Gerenciamento dos Riscos e sua aderência a esta política;
- Recomendar a adoção de planos de ação, acompanhar e auditar a sua implementação e a efetividade dos tratamentos propostos; e
- Elaborar e disponibilizar, ao término de cada trabalho, relatórios e informações ao Comitê de Auditoria, para subsidiar o acompanhamento da efetividade do sistema de controles internos de gerenciamento de riscos da Companhia.

Donos dos Riscos (Primeira linha)

- Adotar as diretrizes da companhia para o processo de gerenciamento de riscos;
- Atualizar tempestivamente as fichas de riscos;
- Tratar os riscos sob sua responsabilidade, sugerindo resposta aos riscos e garantindo a implementação e execução de controles de acompanhamento e tomada de ações necessárias para a mitigação dos riscos críticos, juntamente com o envolvimento de outras áreas, quando necessário;
- Fornecer toda e qualquer evidência de documentação para fins de análise de testes de aderência para a segunda e terceira linha;
- Definir, desenhar e implementar os controles internos necessários para (i) para mitigar riscos existentes; e (ii) gerar informações confiáveis para alimentar os indicadores de exposição de riscos;
- Efetuar reportes periódicos à área de Gestão de Riscos e Compliance sobre o monitoramento do risco de sua responsabilidade. Reportar imediatamente a ocorrência de mudanças significativas na probabilidade e/ou impacto do risco ou em qualquer outra característica e eventuais riscos não mapeados;
- Efetuar reportes periódicos à área de Gestão de Riscos e Compliance sobre o desenvolvimento dos planos de ação para a mitigação dos riscos; e
- Garantir a guarda de toda documentação suporte referente à conclusão dos planos de ação e execução de controles.

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

Tendo a implementação parcial e recente da Matriz de Riscos, o mapeamento dos controles internos encontra-se em desenvolvimento para assegurar o acompanhamento e evolução adequados dos riscos. Embora a Companhia já tenha concluído os mapeamentos dos riscos estratégicos e iniciados os operacionais, a implementação e o desenvolvimento dos Controles Internos ainda estão em andamento, para que se tenha:

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

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

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

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

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

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

A Política de Gestão de Riscos atualizada em 2024 tem por objetivo estabelecer as diretrizes e responsabilidades da gestão de riscos na empresa, especialmente no tocante à identificação e análise dos riscos que possam afetar a Companhia e a condução de seu negócio, bem como estabelecer controles e procedimentos para monitoramento, de forma a prevenir sua ocorrência ou minimizar seu impacto.

Anualmente, a Companhia atualiza sua Matriz de Riscos e vem atuando junto ao seu quadro executivo na implementação da governança necessária para acompanhamento e evolução dos riscos, além de buscar a redução de exposição dentro de níveis de exposição que forem aprovados pelo Conselho de Administração, quando aplicável

Para que o gerenciamento de riscos seja realizado de forma eficaz e esteja alinhado com os objetivos estratégicos da companhia, no ciclo de 2024, os controles dos riscos vinculados a processos chave da companhia são monitorados, com a busca de implementação de ferramenta de gerenciamento de riscos, ambas atividades reportadas ao Comitê de Auditoria para monitoramento.

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

- Política de Anticorrupção, de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Combate ao Financiamento do Terrorismo (revisada em agosto de 2019) – que estabelece diretrizes e

procedimentos para assegurar que todos os integrantes da Companhia e aqueles que atuam em nome dela entendam e ajam em conformidade com as legislações aplicáveis.

- Política do Canal de Ética e Apuração de Relatos (revisada em novembro de 2023) - que estabelece um canal para que qualquer pessoa possa registrar relatos relacionados a eventuais práticas que violem seu Código de Conduta, políticas internas ou fraudes. A apuração é empreendida de forma exclusiva e independente pela área de Gestão de Riscos e *Compliance*, que pode contar com o suporte de demais áreas, principalmente as áreas Jurídica, T.I e de R.H. O resultado das apurações relacionadas a fraude, suborno e corrupção é reportado ao Comitê de Auditoria que por sua vez deverá reportar ao Conselho de Administração o status das apurações, e seus desfechos, bem como as recomendações de medidas para mitigação de riscos de novas ocorrências.
- Política de Relacionamento com o Poder Público (revisada em janeiro de 2025) que estabelece regras e medidas de monitoramento com agentes públicos, incluindo, mas não se limitando a diretrizes relacionadas a situações de conflitos de interesses e política de brindes, presentes e hospitalidade.

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

- Política de Transações com Partes Relacionadas (revisada em julho de 2024) – que visa contribuir para geração de valor da Companhia a longo prazo, assegurando aos acionistas, investidores e demais stakeholders da Companhia, que as transações com Partes Relacionadas sejam realizadas de forma transparente e as Condições de Mercado.
- Política de Negociação de Valores Mobiliários (revisada em dezembro de 2021) – que estabelece normas e procedimentos a serem observados em negociações com valores mobiliários de emissão da Companhia, garantindo transparência das negociações.

(b) as estruturas organizacionais envolvidas;

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

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

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

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

A área de Auditoria Interna realiza monitoramento de planos de ação decorrentes de deficiências e recomendações de melhoria de processos.

A área de Gestão de Riscos e *Compliance* (organograma definido no item 5.1.iii) atua, em conjunto com os gestores das áreas de negócios e suporte, para auxiliá-los na identificação e avaliação dos riscos pertinentes às atividades, além de serem responsáveis pelo monitoramento da implementação de ações mitigatórias de sua própria estrutura.

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

Anualmente, os Auditores Independentes emitem o relatório de “Comunicação de Deficiências de Controles Internos” como resultado do entendimento dos controles internos que consideram relevantes para o processo de auditoria, com a finalidade de identificar e avaliar riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras. O propósito deste trabalho é estabelecer a natureza, a oportunidade e a extensão necessárias para a aplicação dos procedimentos de auditoria para fins de emitir opinião sobre as demonstrações financeiras e não para fins de expressar uma opinião ou conclusão sobre os nossos sistemas contábil e de controles internos.

O relatório de “Comunicação de Deficiências de Controles Internos” referente ao Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 já foi emitido pela Auditoria Independente, onde não identificaram deficiências de controles internos significativas a serem reportadas.

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

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

O relatório de “Comunicação de Deficiências de Controles Internos” referente ao Exercício findo em 31 de dezembro de 2024 já foi emitido pela Auditoria Independente, onde não identificaram deficiências de controles internos significativas a serem reportadas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

realizado funcionalmente a Diretoria da área e, com reação ao Canal de Ética, o reporte é feito ao Comitê de Auditoria.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

iv. órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias:

Área de Gestão de Riscos e Compliance do Emissor.

v. Informações adicionais:

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

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

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

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

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

Foram recebidos via Canal de Denúncias nos últimos 3 (três) exercícios sociais, 14 relatos: (i) 3 (três) relatos no ano de 2022; (ii) 5 (cinco) relatos no ano de 2023; e (iii) 6 (seis) relatos no ano de 2024. Desses, 6 concluídos com resultados procedentes. Os relatos envolveram fraudes em processos internos do Emissor, todavia nenhum deles com envolvimento da administração pública. Os relatos foram apurados e as medidas disciplinares previstas no Código de Conduta foram aplicadas aos

envolvidos. Internamente foram revistos os processos de gestão de acessos aos sistemas que possibilitaram as fraudes, além da redefinição de processos das áreas de negócios.

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

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

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

Não houve alterações significativas nos principais riscos a que a Companhia está exposta, sendo que a política de gerenciamento de riscos foi atualizada em abril de 2024 conforme indicado no item 5.1. deste Formulário.

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

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

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

5.5. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

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