Docusign Envelope ID: A2F0A5D9-CAFB-4123-AE87-4AC833F4EAFB

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

CNPJ : 43.470.988/0001-65 | NIRE: 35.300.329.520

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2024 e relatório do auditor independente

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É com satisfação que apresentamos os resultados do 4º trimestre (4T24) e de 2024.

Encerramos 2024 com resultados satisfatórios, incluindo o lançamento de um volume significativo em VGV com **projetos emblemáticos** como o Faena São Paulo, além de vendas de estoques que superaram nosso planejamento. Observamos um **crescimento na margem bruta e uma geração expressiva de caixa**, destinada em grande parte ao pagamento de dividendos. Alienamos nossa participação acionária na Melnick para focar nossas operações em São Paulo, concentrados em empreendimentos de alto padrão e luxo, tanto os estoques quanto os futuros lançamentos. No lucro líquido, tivemos alguns efeitos contábeis negativos não recorrentes, especialmente relacionados à venda da Melnick, que estão detalhados no *Release* para melhor compreensão.

No 4T24, lançamos três projetos totalizando R$ 2,4 bi em VGV (R$ 1,3 bi na parte Even). Destaques para o Franca 1055, o segundo empreendimento em parceria com a RFM e localizado no Jardins, além da antecipação da segunda torre residencial do Faena São Paulo. Fechamos 2024 com R$ 3,6 bi lançados, sendo R$ 1,9 bi na parte Even.

As vendas líquidas do trimestre totalizaram R$ 369 milhões, com VSO consolidada de 12%. Destaque continua para a venda de estoques, **R$ 212 milhões** no trimestre, somando R$ 1,1 bilhão em 2024, crescimento de **51% quando comparado com o mesmo período do ano passado**. Consolidando com a venda de lançamentos, encerramos o ano com R$ 1,4 bi em vendas líquidas.

Fechamos o ano com estoque de R$ 2,8 bilhões composto majoritariamente nos segmentos de médio-padrão a luxo, produtos bem localizados e de alta liquidez. Nosso estoque é bastante jovem, o estoque concluído corresponde apenas **8% do volume total**, e cerca de 62% do estoque em construção serão entregues em 2027 em diante.

Neste trimestre não realizamos compra de terrenos. Nosso Banco de Terrenos está dividido em 20 projetos ou fases, totalizando **VGV de R$ 3,8 bilhões**, localizados essencialmente nos bairros nobres da cidade de São Paulo. Alinhados com a estratégia, vendemos dois terrenos no último trimestre, os quais estavam fora da nossa região/segmento de atuação.

No 4T24, **geramos R$ 143 milhões** de caixa operacional *(Variação da dívida líquida, desconsiderando pagamentos de dividendos, recompra de ações, e reclassificação contábil de dívidas SCP - minoritários)*, resultando em R$ 355 milhões no acumulado de 2024. Destaque para os **R$ 230 milhões de dividendos** pagos em 2024. Encerramos o ano com R$ 765 milhões em caixa e robusta estrutura de capital, com dívida líquida de apenas 20% do patrimônio líquido da Companhia.

Nos indicadores financeiros, em 2024 tivemos **receita líquida de R$ 2,2 bilhões, crescimento de 20%** em relação ao mesmo período do ano anterior, resultando em lucro bruto de R$ 578 milhões e **margem bruta ajustada de 30,9%**, um aumento de **6,0 p.p.** em relação a 2023. As margens REF e de Estoques são 29,3% e 32,5%, respectivamente.

Em 2024 o Lucro líquido abrangente (ex-Melnick) foi de R$ 194 milhões, representando ROE de 12%. No trimestre contabilizamos **R$ 30 milhões de lucro líquido abrangente**, esse valor considera resultado de R$ 44 milhões, referente a efeitos de vendas de participações societárias, reconhecido diretamente na variação do Patrimônio Líquido e não transitado na DRE.

Desconsiderando os efeitos supracitados, o prejuízo líquido da Even consolidado foi de R$ 14 milhões no trimestre. A composição do prejuízo líquido reportado e os respectivos ajustes estão detalhados no *site* da Companhia, no *Release* página 27.

Iniciamos 2025 com a empresa ajustada ao posicionamento estratégico em empreendimentos de alto padrão, apresentando resultados consistentes decorrentes dessa estratégia. As margens permanecem consolidadas em níveis elevados, com potencial para crescimento e geração de caixa.

De acordo com nossa estratégia, temos alcançado crescimento na rentabilidade e distribuído dividendos substanciais. Esses resultados são sustentados pelo aumento das margens, sólida estrutura de capital, eficiente alocação de caixa e pela manutenção de uma estrutura operacional otimizada. Atentos ao mercado e aos ciclos econômicos, continuaremos a identificar oportunidades de investimentos imobiliários, com foco em São Paulo e confiança no crescimento contínuo dos nossos resultados futuros.

CÂMARA DE ARBITRAGEM

A Companhia está vinculada à arbitragem na Câmara de Arbitragem do Mercado, conforme cláusula compromissória constante de seus Estatutos Sociais.

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. não prestaram em 2024 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

DESTAQUES DE 2024

Lançamentos 2024 (% Even)	Vendas de estoques 2024 (% Even)	Receita líquida 2024	Margem bruta ajustada 2024	Lucro Líquido abrangente 2024 (Even Ex-Melnick)	Geração de caixa
R$ 1,9 bi	**R$ 1,1 bi**	**R$ 2,2 bi**	**30,9%**	**R$ 194 mi**	**R$ 143 mi** (4T24)
R$ 3,6 bi (100%)	+51% vs. 2023	+21% vs. 2023	+6,0 p.p. vs. 2023	+12% vs. 2023 ROE LTM 11,8%	**R$ 355 mi** (2024)

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023 (Em milhares de reais - R$)

Ativo	Nota	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Circulante					
Caixa e equivalentes de caixa	4	711	12.293	18.337	31.072
Títulos e valores mobiliários	5	564.276	332.842	746.369	905.887
Contas a receber	6.a	-	-	955.312	1.595.235
Imóveis a comercializar	7	54.764	6.757	2.508.750	2.853.301
Demais contas a receber		21.903	44.915	32.926	83.636
Total do ativo circulante		**641.654**	**396.807**	**4.261.694**	**5.469.131**
Não circulante					
Contas a receber	6.a	19.850	17.730	421.253	724.628
Imóveis a comercializar	7	-	-	110.976	701.929
Adiantamentos para futuros investimentos	8.b	81.984	204.734	7.081	10.692
Partes relacionadas	22.a	634.162	646.959	217.703	235.426
Demais contas a receber		49.183	23.684	63.815	53.363
Total do realizável a longo prazo		**785.179**	**893.107**	**820.828**	**1.726.038**
Investimentos	8.a	1.201.733	1.339.715	72.098	57.573
Imobilizado		4.875	10.860	24.294	45.758
Intangível		-	-	-	129
Total do ativo não circulante		**1.991.787**	**2.243.682**	**917.220**	**1.829.498**
Total do ativo		**2.633.441**	**2.640.489**	**5.178.914**	**7.298.629**

Passivo e patrimônio líquido	Nota	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Circulante					
Fornecedores		5.316	9.511	63.596	134.703
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	15.837	-	266.156	490.862
Empréstimos e financiamentos	10.a	281	9.026	276.311	236.286
Adiantamentos de clientes	11	2.969	1.993	270.157	467.519
Provisão para perdas em sociedades controladas	8	175.917	106.312	2.345	-
Dividendos propostos		-	49.999	-	49.999
Provisões	12	11.623	11.456	45.595	105.059
Partes relacionadas	22.a	26.180	12.956	10.409	54.561
Demais contas a pagar		10.842	14.042	52.604	134.587
Total do passivo circulante		**248.965**	**215.295**	**987.173**	**1.673.576**
Não circulante					
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	19.796	-	760.752	1.131.474
Provisões	12	9.826	11.759	94.092	101.730
Empréstimos e financiamentos	10.a	555.465	467.033	900.510	1.095.086
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13.b	-	-	22.707	37.808
Adiantamentos de clientes	11	-	-	274.033	311.583
Demais contas a pagar		-	-	70.635	67.459
Total do passivo não circulante		**585.087**	**478.792**	**2.122.729**	**2.745.140**
Total do passivo		**834.052**	**694.087**	**3.109.902**	**4.418.716**
Patrimônio líquido					
Capital social atribuído aos acionistas da controladora	14	1.657.409	1.657.409	1.657.409	1.657.409
Ações restritas e em tesouraria	14.a	(21.278)	(9.855)	(21.278)	(9.855)
Plano de opção de ações	14.b	33.061	36.952	33.061	36.952
Reservas de lucros	14.c	150.163	287.593	150.163	287.593
Transação com acionistas		(19.966)	(25.697)	(19.966)	(25.697)
		1.799.389	**1.946.402**	**1.799.389**	**1.946.402**
Participação dos não controladores		-	-	269.623	933.511
Total do patrimônio líquido		**1.799.389**	**1.946.402**	**2.069.012**	**2.879.913**
Total do passivo e patrimônio líquido		**2.633.441**	**2.640.489**	**5.178.914**	**7.298.629**

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

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023 (Em milhares de reais - R$, exceto o lucro por ação)

	Nota	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023 Reapresentado
Receita	16	38.402	38.784	2.157.292	1.789.941
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	17.a	(48.860)	(38.072)	(1.579.582)	(1.387.088)
Lucro (Prejuízo) bruto		**(10.458)**	**712**	**577.710**	**402.853**
Despesas operacionais					
Comerciais	17.b	(3.374)	(3.102)	(104.467)	(84.556)
Gerais e administrativas	17.b	(81.068)	(81.208)	(89.270)	(89.190)
Remuneração da Administração	17.b	(30.056)	(16.030)	(30.109)	(16.031)
Provisões	12.e	(13.871)	(4.403)	(128.710)	(26.411)
Outras despesas operacionais, líquidas		8.953	16.557	(7.581)	2.994
		(119.416)	**(88.186)**	**(360.137)**	**(213.194)**
Lucro (Prejuízo) operacional		**(129.874)**	**(87.474)**	**217.573**	**189.659**
Resultado das participações societárias					
Perda na alienação de participação em sociedade investida	8	(116.068)	-	(116.068)	-
Equivalência patrimonial	8.a	260.614	275.003	3.610	6.254
		144.546	**275.003**	**(112.458)**	**6.254**
Resultado financeiro					
Despesas financeiras	19	(54.859)	(53.546)	(48.186)	(58.892)
Receitas financeiras	19	71.896	82.014	104.133	94.797
		17.037	**28.468**	**55.947**	**35.905**
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		**31.709**	**215.997**	**161.062**	**231.818**
Imposto de renda e contribuição social					
Imposto de renda e contribuição social - Correntes	20	-	-	(38.369)	(30.684)
Imposto de renda e contribuição social - Diferidos	20	-	-	(1.574)	(11.789)
Lucro líquido das operações continuadas		**31.709**	**215.997**	**121.119**	**189.345**
Operações descontinuadas					
Resultado descontinuado	24	10.399	-	10.399	151.949
Resultado líquido do exercício das operações descontinuadas		10.399	-	10.399	151.949
Lucro líquido dos exercícios		**42.108**	**215.997**	**131.518**	**341.294**
Lucro dos períodos atribuível a:					
Acionistas				42.108	215.997
Participação dos não controladores				89.410	125.297
				131.518	**341.294**
Lucro por ação atribuível aos acionistas da companhia durante os exercícios - R$					
Lucro básico por ação	15	0,32	1,06		
Lucro diluído por ação	15	0,31	1,02		

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

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023 (Em milhares de reais - R$)

	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Lucro líquido dos exercícios	**42.108**	**215.997**	**131.518**	**341.294**
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-
Resultado abrangente dos exercícios	**42.108**	**215.997**	**131.518**	**341.294**
Resultado abrangente dos exercícios atribuível				
Acionistas			42.108	215.997
Participação dos não controladores			89.410	125.297
			131.518	**341.294**

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

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023 (Em milhares de reais - R$)

	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023
Receita				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	46.296	46.509	2.539.458	3.048.119
Insumos adquiridos de terceiros				
Custo	(48.860)	(38.072)	(1.837.402)	(2.327.050)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(22.876)	(17.416)	(296.116)	(246.639)
	(71.736)	**(55.488)**	**(2.133.518)**	**(2.573.689)**
Valor (Consumido) adicionado bruto	**(25.441)**	**(8.979)**	**405.940**	**474.430**
Retenções				
Depreciações e amortizações	(3.573)	(3.846)	(4.725)	(9.827)
	(3.573)	**(3.846)**	**(4.725)**	**(9.827)**
Valor (Consumido) adicionado produzido pela companhia	**(29.014)**	**(12.825)**	**401.214**	**464.603**
Valor adicionado recebido em transferência				
Resultado de equivalência patrimonial	260.614	275.003	4.194	14.195
Resultado da alienação de participação societária em investida	(116.068)	-	(116.068)	-
Receitas financeiras - Inclui variações monetárias	71.896	82.014	138.998	184.877
	216.442	**357.017**	**27.124**	**199.072**
Valor adicionado total a distribuir	**187.428**	**344.192**	**428.338**	**663.675**
Distribuição do valor adicionado				
Pessoal				
Salários	(72.244)	(56.423)	(87.886)	(95.104)
Benefícios	(6.986)	(6.778)	(8.365)	(10.714)
FGTS	(2.992)	(3.179)	(3.464)	(4.904)
Impostos, taxas e contribuições	(7.894)	(7.725)	(104.055)	(147.329)
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	(51.254)	(49.006)	(37.137)	(45.168)
Aluguéis	(346)	(544)	(377)	(980)
Outras	(3.605)	(4.540)	(15.465)	(18.182)
Remuneração de capitais de próprios				
Dividendos	(179.537)	(99.999)	(179.537)	(99.999)
Lucros retidos dos exercícios	137.429	(115.998)	112.168	(115.998)
Participação dos não controladores	-	-	(104.221)	(125.297)
	(187.428)	**(344.192)**	**(428.338)**	**(663.675)**

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

continua...

DocuSigned by
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 85422304772
Data/Hora da Assinatura: 27/03/2025 | 23:24:42 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

Docusign Envelope ID: A2F0A5D9-CAFB-4123-AE87-4AC833F4EAFB

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023

(Em milhares de reais - R$)

	Nota	Capital social	Ações restritas e em tesouraria: Ações restritas concedidas	Ações restritas e em tesouraria: Ações em tesouraria	Plano de opção de ações	Transações entre acionistas	Reservas de lucros: Legal	Reservas de lucros: Retenção de lucros	Lucros acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido
Saldos em 31 de dezembro de 2022		**1.657.409**	**(555)**	**(36.446)**	**38.481**	**-**	**23.474**	**230.461**	**-**	**1.912.824**	**814.600**	**2.727.424**
Ações em tesouraria:												
Concessão de ações - Desbloqueio ILP	14.a	-	-	4.730	(4.730)	-	-	-	-	-	-	-
Concessão de ações - *Stock option*	14.b	-	-	-	3.201	-	-	-	-	3.201	-	3.201
Troca de ações Even e Melnick		-	-	-	-	(85.621)	-	-	-	(85.621)	85.621	-
Aquisições de ações em tesouraria	14.a	-	-	(59.925)	-	59.925	-	-	-	-	-	-
Cancelamento de ações restritas		-	-	82.341	-	-	-	(82.341)	-	-	-	-
Operações com não controladores:												
Distribuição de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(66.122)	(66.122)
Redução de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25.885)	(25.885)
Destinação de lucros:												
Lucro líquido do exercício	14.d	-	-	-	-	-	-	-	215.997	215.997	125.297	341.294
Absorção da reserva legal	14.c	-	-	-	-	-	10.800	-	(10.800)	-	-	-
Dividendos intercalados	14.d	-	-	-	-	-	-	-	(99.999)	(99.999)	-	(99.999)
Reversão da reserva de lucros		-	-	-	-	-	-	105.198	(105.198)	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		**1.657.409**	**(555)**	**(9.300)**	**36.952**	**(25.697)**	**34.274**	**253.319**	**-**	**1.946.402**	**933.511**	**2.879.913**
Ações em tesouraria:												
Concessão de ações - Desbloqueio ILP	14.a	-	-	16.998	(16.998)	-	-	-	-	-	-	-
Concessão de ações - *Stock option*	14.b	-	-	-	13.107	-	-	-	-	13.107	-	13.107
Aquisições de ações em tesouraria	14.a	-	555	(28.976)	-	-	-	-	-	(28.421)	-	(28.421)
Operações com não controladores:												
Aumento/Redução de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	-	110.781	110.781
Operação descontinuada (ii)		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(864.079)	(864.079)
Destinação de lucros:												
Lucro líquido do exercício	14.c	-	-	-	-	-	-	-	42.108	42.108	89.410	131.518
Absorção da reserva legal	14.c	-	-	-	-	-	2.105	-	(2.105)	-	-	-
Dividendos intercalados	14.d	-	-	-	-	-	-	-	(59.998)	(59.998)	-	(59.998)
Dividendos complementares	14.d	-	-	-	-	-	-	(119.539)	-	(119.539)	-	(119.539)
Alienação de participação societária (i)		-	-	-	-	5.730	-	-	-	5.730	-	5.730
Consumo da reserva de lucros		-	-	-	-	-	-	(19.996)	19.996	-	-	-
Saldos em 31 de dezembro de 2024		**1.657.409**	**-**	**(21.278)**	**33.061**	**(19.966)**	**36.379**	**113.784**	**-**	**1.799.389**	**269.623**	**2.069.012**

(i) R$ 5.730 é composto da seguinte forma: R$ 38.670 refere-se a perda na alienação de 29.730.279 ações da Melnick ocorridas em março e abril de 2024, ocasião em que a Even ainda permanecia com o controle da investida e R$ 44.400 refere-se a ganho na alienação de participação societária de outras investidas sem perda de controle.

(ii) Refere-se à perda de controle na sociedade Melnick (Nota 8), cujo patrimônio líquido em 31 de dezembro de 2023 era de R$ 1.324.704. Ao desconsolidar os ativos e passivos, na data da alteração do acordo de acionistas, o saldo de participação de não controladores foi reduzido em R$ 864.079.

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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA - EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023

(Em milhares de reais - R$)

	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023 Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades operacionais:				
Lucros antes do imposto de renda e da contribuição social	31.709	215.997	161.062	231.818
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(260.614)	(275.003)	(3.610)	(6.254)
Resultado na alienação de participação societária	116.068	-	116.068	-
Depreciações e amortizações	3.573	3.846	4.129	5.258
Provisões	40.318	2.670	169.129	66.953
Juros provisionados	66.090	52.595	131.988	72.294
Juros apropriados em aplicações financeiras	(61.544)	(41.964)	(82.215)	(66.610)
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	(2.120)	(547)	(76.105)	(437.612)
Imóveis a comercializar	(48.007)	10.132	10.986	3.397
Demais contas a receber	(2.487)	(13.031)	(1.484)	39.316
Fornecedores	(4.195)	2.607	(17.645)	(2.595)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	35.633	-	(385.203)	113.121
Adiantamentos de clientes	976	174	79.419	(171.616)
Demais passivos	(32.177)	(68.957)	(128.753)	(188.043)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	**(116.777)**	**(111.480)**	**(22.234)**	**(340.573)**
Juros pagos	(64.084)	(51.594)	(121.557)	(85.383)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(38.237)	(30.798)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	**(180.861)**	**(163.074)**	**(182.027)**	**(456.754)**
Fluxo de caixa operacional das atividades não operacionais:				
Resultado de investimentos descontinuados	10.399	-	10.399	151.949
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais descontinuadas	**10.399**	**-**	**10.399**	**151.949**

	Controladora 2024	Controladora 2023	Consolidado 2024	Consolidado 2023 Reapresentado
Fluxo de caixa das atividades de investimento:				
Títulos e valores mobiliários	(169.890)	71.122	(156.901)	169.073
Aquisição (Baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	2.412	(11.328)	6.249	(35.500)
Caixa recebido pela alienação de sociedade investida	163.129	-	163.129	-
Aumento (Redução) dos investimentos	(160.398)	112.702	(860)	83.991
Lucros recebidos	212.454	179.990	13.387	-
Aumento (Redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	122.750	(83.690)	2.937	(3.877)
De acionistas não controladores				
Valores recebidos pela venda de participação em controlada	142.678	-	142.678	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	**313.135**	**268.796**	**170.619**	**213.687**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	100.000	100.000	520.754	588.831
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(22.319)	(8.248)	(400.478)	(143.127)
	77.681	**91.752**	**120.276**	**445.704**
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (Pagamento) de partes relacionadas, líquido	26.021	(105.874)	16.755	(134.791)
Dividendos pagos	(229.536)	(81.000)	(229.536)	(81.000)
Aquisições de ações em tesouraria	(28.421)	-	(28.421)	-
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	110.781	(122.943)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	**(154.255)**	**(95.122)**	**(10.146)**	**106.970**
	(11.582)	**10.600**	**(11.155)**	**15.852**
No início do exercício	12.293	1.693	29.492	13.640
Aumento líquido (Redução) de caixa e equivalentes de caixa	**(11.582)**	**10.600**	**(11.155)**	**15.852**
	711	12.293	18.337	29.492

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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS - EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R$)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A EVEN Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia") é uma sociedade por ações de capital aberto com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sendo suas ações comercializadas na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros de São Paulo - Brasil Bolsa Balcão - B3, listada no segmento Novo Mercado sob a sigla EVEN3.

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.

O desenvolvimento dos empreendimentos de incorporação imobiliária é efetuado por sociedades controladas e coligadas da Companhia, criadas com o propósito específico de desenvolver o empreendimento, de forma isolada (controlada integral) ou em conjunto com outros parceiros. As sociedades controladas compartilham a estrutura e os custos corporativos, gerenciais e operacionais da Companhia.

Ao final do primeiro trimestre de 2024, a Companhia alienou 20.386.729 ações da então sociedade controlada Melnick, que resultou em um montante líquido em caixa de R$ 97.762 e uma perda nessa transação de R$ 26.530, refletido no patrimônio líquido. A participação no capital votante foi reduzida de 37,56% para 27,68%.

No segundo trimestre de 2024, foram alienadas outras 17.313.271 ações da Melnick que resultou em um montante líquido em caixa de R$ 73.964 e uma perda nessas transações de R$ 31.207, sendo R$ 12.040 contabilizado no patrimônio líquido (enquanto mantido o controle da sociedade) e R$ 19.067 refletido no resultado do exercício referente às operações de venda realizadas após o novo acordo de acionistas, quando a Companhia deixou de ter o controle da sociedade (nota explicativa nº 8).

Esses efeitos foram segregados entre antes e depois do novo acordo de acionistas assinado em 15 de maio de 2024, quando a Even deixou de ter o controle dessa controlada, a qual representava o Segmento Sul dos negócios da Companhia, passando a ter uma participação de 19,29% da Melnick ao final do segundo trimestre de 2024. Assim o Segmento Sul deixou de integrar as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia. Vide maiores informações na nota explicativa nº 8.

No trimestre findo em 30 de setembro de 2024, a Companhia concluiu a alienação integral de sua participação no capital social da sociedade Melnick, tendo sido alienadas 39.783.107 ações, por R$ 134.081, tendo apurado uma perda de R$ 97.001 (R$ 116.068 incluindo os efeitos do segundo trimestre), refletido em linha específica da demonstração do resultado.

1.1. Reforma tributária sobre o consumo

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.

De acordo com o texto preliminar da Reforma, o modelo está baseado num IVA repartido ("IVA dual") em duas competências, no âmbito estadual e municipal, o Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Prestação de Serviços - ICMS e o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN serão substituídos pelo Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), no âmbito federal, o Programa de Integração Social PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - Cofins serão substituídos pela Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS).

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, representada 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 às 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 nessas demonstrações financeiras.

2. RESUMO DAS POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

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

2.1. Base de preparação das demonstrações financeiras

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

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

A Administração afirma que todas as informações relevantes, aplicáveis na elaboração de demonstrações financeiras, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sua divulgação sido aprovadas pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 26 de março de 2025.

a) Demonstrações financeiras consolidadas

As demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil incluindo os pronunciamentos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas *pelo International Accounting Standards Board* (IASB) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e evidenciam todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela administração na sua gestão.

Os aspectos relacionados ao reconhecimento da receita desse setor, bem como de determinados assuntos relacionados ao significado e à aplicação do conceito de transferência contínua de riscos, benefícios e controle na venda de unidades imobiliárias pelas empresas de incorporação imobiliária no Brasil, base para o reconhecimento de receitas, seguem o entendimento da CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15), conforme descrito em detalhes na nota explicativa nº 2.16 (a). As sociedades controladas incluídas no processo de consolidação estão detalhadas na nota explicativa nº 10 e o fundo exclusivo de aplicações financeiras para a Companhia, também consolidado, na nota explicativa nº 5.

b) Demonstrações financeiras individuais

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

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

c) Continuidade operacional

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

2.2. Consolidação

2.2.1. Demonstrações financeiras consolidadas

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

a) Controladas

A Companhia consolida todas as entidades sobre as quais detém o controle, isto é, quando está exposta ou tem direito a retornos variáveis de seu envolvimento com a investida e tem capacidade de dirigir as atividades relevantes da investida (nota explicativa nº 10). Adicionalmente, a Companhia e determinada sociedade controlada mantém Fundos exclusivos para aplicações financeiras do Grupo (nota explicativa nº 5), os quais também são consolidados. Transações entre a Companhia e as controladas e entre estas, bem como os saldos e ganhos não realizados nessas transações, são eliminados. As práticas contábeis das controladas são alteradas e suas demonstrações financeiras individuais são ajustadas, quando necessário, para assegurar a consistência dos dados financeiros a serem consolidados, com as práticas adotadas pela Companhia.

b) Empresas não controladas

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

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

c) Transações e participações não controladoras

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

2.2.2. Demonstrações financeiras individuais

Nas demonstrações financeiras individuais, as controladas e as coligadas são avaliadas pelo método de equivalência patrimonial. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da controladora. Por esse motivo, nas demons-

continua...

DocuSigned by
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 89422304772
Data/Hora da Assinatura: 27/03/2025 | 23:24:52 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

Docusign Envelope ID: A2F0A5D9-CAFB-4123-AE87-4AC833F4EAFB

trações financeiras individuais é feita a capitalização de juros incorridos pela controladora sobre os recursos aportados nas controladas para fazer face ao financiamento de seus empreendimentos imobiliários, gerando diferença em relação às demonstrações financeiras separadas previstas nas normas internacionais de contabilidade (IFRS) (nota explicativa nº 2.1(b)).

2.3. Moeda funcional

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

2.4. Caixa e equivalentes de caixa

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

2.5. Ativos financeiros

2.5.1. Classificação

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

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

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

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

2.5.2. Reconhecimento e mensuração

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

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

2.5.3. "*Impairment*" de ativos financeiros

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

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

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

2.6. Contas a receber

A comercialização das unidades é efetuada, substancialmente, durante as fases de lançamento e construção dos empreendimentos. As contas a receber de clientes, nesses casos, são constituídas ao longo do período de construção, aplicando-se a porcentagem de conclusão ("POC") sobre a receita das unidades vendidas, ajustada segundo as condições dos contratos de venda (acrescido da variação do Índice Nacional da Construção Civil - INCC); sendo assim, o valor das contas a receber é determinado pelo montante das receitas acumuladas reconhecidas, deduzidas das parcelas recebidas. Caso o montante das parcelas recebidas de cada contrato seja superior ao da receita acumulada reconhecida, o saldo desse contrato é classificado como "Adiantamento de clientes", no passivo.

As contas a receber de clientes são inicialmente reconhecidas pelo valor justo e, subsequentemente, mensuradas pelo custo amortizado, com o uso do método da taxa efetiva de juros, menos a provisão para "Impairment" de ativos financeiros (nota explicativa nº 2.6.3).

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

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

2.7. Imóveis a comercializar

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

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

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

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

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

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

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

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

2.9. Empréstimos e financiamentos

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

Os encargos financeiros incorridos na controladora em financiamentos obtidos para aporte em controladas, objetivando o desenvolvimento de seus empreendimentos, são classificados como parcela complementar do custo do investimento nas demonstrações financeiras da controladora (nota explicativa nº 2.2.2).

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

2.10. Provisões

Reconhecidas quando a Companhia tem uma obrigação presente, legal ou não formalizada, como resultado de eventos passados e é provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e uma estimativa confiável do valor possa ser feita. Quando há uma série de obrigações similares, a probabilidade de liquidá-las é determinada levando-se em consideração a classe de obrigações como um todo.

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

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

2.11. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

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

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

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

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

2.12. Benefícios a empregados

a) Remuneração com base em ações

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

b) Participação nos resultados

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

2.13. Capital social

Representado exclusivamente por ações ordinárias, classificadas como patrimônio líquido.

2.14. Ações em tesouraria

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

2.15. Reconhecimento da receita

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

Em 12 de dezembro de 2018, as Superintendências de Normas Contábeis e de Auditoria (SNC) e de Relações com Empresas (SEP) emitiram o Ofício circular/CVM/SNC/SEP/nº 02/2018, o qual descreve manifestação da CVM a respeito da aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15 - CPC 47) para entidades brasileiras do setor de incorporação imobiliária, registradas na CVM, o qual assevera que um nível elevado de distratos observados no setor não coloca em questionamento o reconhecimento da receita pelo POC, em contratos nos quais se enquadram os principais contratos de venda do Grupo. Nesse sentido, 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, esclarecendo o entendimento da CVM constante no referido Ofício Circular. A partir das referidas orientações, o reconhecimento de receita vem sendo realizado de forma consistente, na elaboração das demonstrações financeiras anuais e intermediárias da Companhia em exercícios subsequentes, utilizando os procedimentos descritos a seguir:

a) Receita de venda de incorporação imobiliária

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

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

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

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

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

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

b) Receita de venda de loteamento imobiliário

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

c) Receita de serviços

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

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

d) Receita financeira

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

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

2.16. Distribuição de dividendos

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

2.17. Reservas de lucros

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

O saldo da reserva de retenção de lucros objetiva atender ao plano de investimentos, proposto pelos administradores da Companhia para fazer face aos compromissos assumidos (nota explicativa nº 14), o qual será submetido à aprovação da Assembleia Geral Ordinária.

2.18. Resultado básico e diluído por ação

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

2.19. Demonstração do valor adicionado ("DVA")

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

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

2.20. Instrumentos financeiros

Abaixo demonstramos a classificação dos ativos e passivos financeiros:

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

2.21. Normas e interpretações novas e alteradas em vigor no exercício corrente

- IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (alterações) - Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou "Joint Venture".
- Alterações a IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras (CPC 26 (R1)) -Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes.
- Alterações a IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras -Passivo Não Circulante com "Covenants".
- Alterações a IFRS 16 - Arrendamentos -Passivo de arrendamento em uma transação de "Sale and Leaseback".
- CPC 03 (R2)/IAS 7 - Demonstração dos Fluxos de Caixa e ao IFRS7 - Instrumentos Financeiros: Divulgações - Acordos de Financiamento de Fornecedores. CPC 06 (R2)/IFRS 16 -Passivo de Arrendamento.
- CPC 09 (R1) - Demonstração do Valor adicionado DVA.

A Companhia não identificou nenhum impacto material nas informações financeiras do Grupo, sejam pelas alterações ou novas normas no período de aplicação inicial.

2.22. Apresentação das operações descontinuadas nas cifras correspondentes aos exercícios anteriores

Conforme descrito na nota explicativa nº 1, no segundo trimestre de 2024 a administração da Companhia decidiu por descontinuar as operações do segmento Sul. No balanço patrimonial, os ativos e passivos passaram a não ser consolidados, dado a perda de controle, já o resultado e o prejuízo referente à venda de ações realizadas após a perda do controle sobre a Melnick, sociedade detentora da totalidade dos empreendimentos do segmento Sul, estão apresentados na rubrica como perda na alienação de participação em sociedade (nota explicativa nº 8).

A operação descontinuada corresponde às operações realizadas pela Melnick, durante o período em que a Companhia detinha o seu controle e integrava as demonstrações financeiras consolidadas, levando-se em consideração que a perda de controle ocorreu no decorrer do segundo trimestre de 2024.

Não houve ajuste nos saldos dos ativos e passivos consolidados em 31 de dezembro de 2023, motivo pelo qual a análise das cifras correspondentes a 31 de dezembro de 2023, quando comparadas com as apresentadas desse trimestre, deve levar em consideração que as informações financeiras da Melnick não mais incorporam as cifras consolidadas em 31 de dezembro de 2024. Por outro lado, as cifras correspondentes às demonstrações do resultado e do fluxo de caixa do exercício findo em 31 de dezembro de 2023 foram ajustadas para fins de comparação e estão sendo reapresentadas, conforme ajustes apresentados abaixo:

Demonstrativo de resultado	Originalmente apresentado	Ajuste	Valores reapresentados
Operações			
Receita	2.973.650	1.183.709	1.789.941
Custo incorrido das vendas realizadas	(2.327.050)	(939.962)	(1.387.088)
Lucro bruto	**646.600**	**243.747**	**402.854**
Despesas operacionais			
Comerciais	(163.767)	(79.211)	(84.556)
Gerais e administrativas	(141.512)	(52.322)	(89.190)
Remuneração da Administração	(31.581)	(15.550)	(16.031)
Provisões	(32.833)	(6.422)	(26.411)
Outras despesas operacionais, líquidas	1.525	(1.469)	2.994
	(368.168)	(154.974)	(213.194)
Lucro operacional	**278.432**	**88.773**	**189.659**
Resultado das participações societárias			
Equivalência patrimonial	14.195	7.941	6.254
	14.195	**7.941**	**6.254**
Resultado financeiro			
Despesas financeiras	(63.350)	(4.458)	(58.892)
Receitas financeiras	184.877	90.080	94.797
	121.527	**85.622**	**35.905**
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	**414.154**	**182.336**	**231.818**
Imposto de renda e contribuição social			
Imposto de renda e contribuição social - Correntes	(56.051)	(25.367)	(30.684)
Imposto de renda e contribuição social - Diferidos	(16.809)	(5.020)	(11.789)
Lucro líquido das operações continuadas	**341.294**	**151.949**	**189.345**
Operações descontinuadas			
Resultado descontinuado	-	(151.949)	151.949
Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas	-	-	-
Lucro dos exercícios	**341.294**	**-**	**341.294**

continua...

DocuSigned by
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 89422304772
Data/Hora da Assinatura: 27/03/2025 | 23:25:06 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

Docusign Envelope ID: A2F0A5D9-CAFB-4123-AE87-4AC833F4EAFB

Fluxo de caixa - Consolidado	Originalmente apresentado	Ajuste	Valores reapresentados
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Lucros antes do imposto de renda e da contribuição social	414.154	(182.336)	231.818
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:			
Equivalência patrimonial	(14.195)	7.941	(6.254)
Depreciações e amortizações	9.827	(4.569)	5.258
Provisões	(7.390)	6.579	(811)
Juros provisionados	97.592	(25.298)	72.294
Juros apropriados em aplicações financeiras	(120.517)	53.907	(66.610)
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:			
Contas a receber	(705.696)	268.084	(437.612)
Imóveis a comercializar	212.136	(208.739)	3.397
Demais contas a receber	35.253	4.063	39.316
Fornecedores	22.953	(25.548)	(2.595)
Contas a pagar por aquisição de imóveis	94.344	18.777	113.121
Contas a pagar por aquisição sociedade controlada	-	-	-
Adiantamentos de clientes	(280.417)	108.801	(171.616)
Demais passivos	(83.327)	(32.222)	(115.549)
Variações no patrimônio não afetam caixa:			
Concessões de Ações - ILP	-	(4.730)	(4.730)
Cancelamento de ações restritas	-	-	-
Variações na participação dos não controladores:			
Ganho na perda de participação societária em controlada (OPA)	-	-	-
Perda na variação de participação em operações com parte relacionada	-	-	-
Custo na baixa de participação alienada a parte relacionada	-	-	-
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	**(325.283)**	**(15.290)**	**(340.573)**
Juros pagos	(105.585)	20.202	(85.383)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(56.165)	25.366	(30.799)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	**(487.032)**	**30.278**	**(456.755)**
Fluxo de caixa operacional das atividades não operacionais			
Resultado de investimentos descontinuados	-	31.803	42.279
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	**-**	**31.803**	**42.279**
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Títulos e valores mobiliários	160.982	8.091	169.073
Aquisição (Baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(38.430)	2.930	(35.500)
Aumento (Redução) dos investimentos	(6.095)	90.086	83.991
Lucros recebidos	-	-	-
Aumento (Redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	(3.888)	11	(3.877)
De acionistas não controladores:			
Valores recebidos pela venda de participação em controlada	-	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	**112.569**	**101.118**	**213.687**
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
De terceiros:			
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	811.123	(222.292)	588.831
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(250.259)	107.132	(143.127)
Caixa restrito	-	-	-
	560.865	**(115.161)**	**445.704**
De acionistas/partes relacionadas:			
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	(92.911)	(41.880)	(134.791)
Dividendos pagos	(81.000)	-	(81.000)
Aquisições de ações em tesouraria	-	-	-
Concessões de Ações - ILP	(4.730)	4.730	-
Movimentos de acionistas não controladores	(6.386)	(6.886)	(13.272)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	**375.838**	**(159.197)**	**216.641**
(Redução) Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	**1.374**	**4.002**	**15.852**
Saldo de caixa e equivalentes de caixa			
No início do exercício	29.698	(16.058)	13.640
No final do exercício	31.072	(1.580)	29.492
(Redução) Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	**1.374**	**(14.478)**	**15.852**

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, consideradas razoáveis para as circunstâncias. Com base em premissas, a Companhia faz estimativas com relação ao futuro. Por definição, as estimativas contábeis resultantes podem não ser iguais aos respectivos resultados reais.

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

Reconhecimento de receita e "*impairment*" de contas a receber

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

"*Impairment*" de contas a receber - Provisão para distratos

As vendas de unidades são realizadas durante o período de construção, ao final da qual ocorre a liquidação do saldo pelo cliente através da obtenção de financiamento junto às instituições financeiras e então se efetiva a entrega da unidade vendida ao adquirente ou, no caso de financiamento pela Companhia, é efetuada a alienação fiduciária do bem como garantia do saldo a receber, não havendo expectativa de perda que requeira a constituição de provisão para créditos de liquidação duvidosa.

Entretanto, em virtude de deterioração do crédito por parte dos compradores entre a data da venda e a data de obtenção do financiamento, determinados contratos vêm sendo objeto de cancelamento ("distratos"), motivo pelo qual as seguintes provisões vêm sendo constituídas para fazer face à margem de lucro apropriada de contratos firmados:

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

(ii) após o reconhecimento da receita, uma provisão é constituída para distratos que, muito embora não apresentem evidências objetivas de impairment, são esperados para os próximos 12 meses, levando em consideração, entre outros, as experiências passadas e a expectativa da disponibilidade de crédito por ocasião da entrega das unidades, afetando a rubrica de resultado de "Despesas Operacionais".

Provisões

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

Redução ao valor recuperável do saldo de imóveis a comercializar

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

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

Julgamentos críticos na interpretação de legislação tributária

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

Julgamentos críticos na determinação do controle de sociedades investidas

A Companhia detém participação societária relevante em elevado número de sociedades, como apresentado na nota explicativa nº 8, em algumas das quais possui acordo de acionistas que estabelece os termos significativos relacionados com a gestão dos negócios dessas sociedades. Nessas circunstâncias, a avaliação de possuir o poder sobre a investida, bem como a capacidade de utilizar esse poder para afetar o valor de seus retornos sobre a investida, requer julgamentos significativos.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Caixa e contas correntes	711	12.289	18.337	30.866
Aplicações financeiras (i)	-	4	-	206
	711	**12.293**	**18.337**	**31.072**

(i) Referem-se à aplicação automática de saldos em contas correntes.

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

As aplicações financeiras são compostas da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Certificado de Depósito Bancário - CDB (i)	201.967	233.302	262.685	344.011
Fundos de investimento (ii)	362.309	99.539	483.684	541.982
Títulos do tesouro nacional	-	-	-	19.894
	564.276	**332.842**	**746.369**	**905.887**
Ativo circulante	564.276	332.842	746.369	905.887

(i) Referem-se a CDB emitidos por bancos de primeira linha. Em 31 de dezembro de 2024, referidos CDB eram remunerados à taxa média de 100,29% da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI (2023: 100,18% do CDI). As aplicações estão disponíveis para resgate imediato, sem prejuízo aos rendimentos auferidos.

(ii) Referem-se a recursos investidos em: Fundo Exclusivo com liquidez diária e carteira composta por títulos públicos e privados de instituições financeiras de primeira linha, atrelados a CDI ou Selic, cuja remuneração média do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de 101,33% (2023: 102,81%); Fundo de investimento com recursos investidos em títulos privados de baixo risco de crédito, cuja remuneração média do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de 107,78% da variação do CDI (2023: 106,49% do CDI).

O Fundo Exclusivo em 31 de dezembro de 2024 é composto, conforme abaixo:

	2024	2023
Certificado de depósito bancário	29.172	-
Cotas de fundo	-	267.640
Letras financeiras	43.049	59.764
Títulos públicos	410.918	188.347
Recursos disponíveis	-	26.231
Total	**483.139**	**541.982**

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

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

6. CONTAS A RECEBER

a) Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Em repasse bancário	-	-	375.181	209.659
Financiamento próprio	-	-	41.442	243.406
Provisão para distratos	-	-	(19.395)	(26.049)
Empreendimentos concluídos	**-**	**-**	**397.228**	**427.016**
Receita apropriada	-	-	2.260.843	4.258.670
Parcelas recebidas	-	-	(1.331.308)	(2.666.822)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (nota explicativa nº 11)	-	-	110.234	294.217
Contas a receber pela venda de imóveis	**-**	**-**	**1.039.769**	**1.886.065**
Provisão para distratos	-	-	(15.367)	(13.726)
Ajuste a valor presente	-	-	(55.062)	(61.509)
Empreendimentos em construção	**-**	**-**	**969.340**	**1.810.830**
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9	-	-	(14.529)	(45.558)
Contas a receber pela venda de imóveis	**-**	**-**	**1.352.039**	**2.192.288**
Venda de Terreno	-	-	-	26.596
Outras contas a receber	19.850	17.730	24.525	100.979
Contas a receber apropriadas	**19.850**	**17.730**	**1.376.564**	**2.319.863**
Circulante	-	-	955.312	1.595.235
Não circulante	19.850	17.730	421.253	724.628

As contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, estão deduzidos o ajuste a valor presente, à taxa de 6,94% a.a. (5,64% a.a. em 31 de dezembro 2023).

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	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	19.850	17.730	274.435	161.846
	19.850	**17.730**	**2.353.253**	**3.972.301**
Contas a receber apropriado	19.850	17.730	1.346.157	2.044.911
Contas a receber a apropriar	-	-	1.007.096	1.927.390

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Vencidas:				
Até três meses	-	-	70.194	41.387
De três a seis meses	-	-	17.291	5.152
Acima de seis meses	-	-	31.743	53.837
Imóveis concluídos	**-**	**-**	**119.228**	**100.376**
Vencidas:				
Até três meses	-	-	15.994	51.156
De três a seis meses	-	-	1.583	2.430
Acima de seis meses	-	-	1.724	9.435
Imóveis em construção	**-**	**-**	**19.302**	**63.021**
	-	**-**	**138.530**	**163.397**

b) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Adiantamento para aquisição de terrenos	-	8	5	8.771
Adiantamento a fornecedores	40	-	45.819	61.890
Terrenos	54.724	6.749	963.455	1.563.195
Imóveis em construção (i)	-	-	1.240.250	1.443.834
Imóveis concluídos (i)	-	-	392.170	476.814
Imóveis para revenda	-	-	-	36.803
	54.764	**6.757**	**2.641.699**	**3.591.307**
Provisão para ajuste de valor de mercado	-	-	(21.973)	(36.077)
	54.764	**6.757**	**2.619.726**	**3.555.230**
Circulante	54.764	6.757	2.508.750	2.853.301
Não circulante	-	-	110.976	701.929

Os imóveis classificados no realizável a longo prazo correspondem a terrenos a serem lançados em período superior a 12 meses.

(i) Os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R$ 32.782 (nota explicativa nº 12 (d) e (e)) (R$ 80.860 em 31 de dezembro de 2023). Estes valores somente estarão disponíveis para venda após a efetiva realização do cancelamento da venda (efetivação do distrato).

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

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

	Consolidado	
	2024	2023
Saldo nos estoques no início do exercício	**95.094**	**102.621**
Operação descontinuada	(20.340)	-
Encargos financeiros incorridos no exercício	83.187	62.227
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(89.440)	(69.754)
Saldo nos estoques no fim do exercício	**68.501**	**95.094**

8. INVESTIMENTOS E PROVISÃO PARA PERDAS EM SOCIEDADES CONTROLADAS

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Em sociedades controladas	1.158.617	1.305.527	-	-
Em sociedades não controladas	43.116	34.188	72.098	57.573
	1.201.733	**1.339.715**	**72.098**	**57.573**
Provisão para perdas em sociedades controladas	(173.572)	(103.486)	-	-
Provisão para perdas em sociedades controladas em conjunto	(2.345)	(2.826)	(2.345)	-
	(175.917)	**(106.312)**	**(2.345)**	**-**
Total de investimentos	**1.025.816**	**1.233.403**	**69.753**	**57.573**

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

	Sociedades controladas	Sociedades não controladas	Provisão para perdas em sociedades controladas
Saldo em 31/12/2022	**1.332.544**	**24.861**	**(65.028)**
Subscrição (Redução de capital)	(41.598)	(4.868)	-
Alienação de participação societária (i)	(85.621)	-	-
Lucros recebidos	(179.990)	-	-
Recebimento de dividendos Melnick	(37.073)	-	-
Equivalência patrimonial	275.981	14.195	-
Provisão para perda de investimentos	41.284	-	(41.284)
Saldo em 31/12/2023	**1.305.527**	**34.188**	**(106.312)**
Aumento/Redução de capital	199.779	21.583	-
Alienação de participação societária Melnick (ii)	(460.626)	-	-
Alienação de participação societária	(29.106)		
Lucros recebidos	(199.067)	(13.387)	-
Equivalência patrimonial	257.004	3.610	-
Provisão para perda de investimentos	72.483	(2.878)	(69.605)
Juros capitalizados	12.623	-	-
Saldo em 31/12/2024	**1.158.617**	**43.116**	**(175.917)**

(i) Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 24 de agosto de 2023, foi aprovada a aquisição, pela Companhia, de 8.710.000 ações de sua própria emissão, para manutenção em tesouraria e posterior cancelamento, as quais eram detidas por acionista não controlador, considerado como parte relacionada da Companhia. Em contrapartida ao pagamento dessa transação, a Companhia entregou 14.322.649 ações de emissão de sua então sociedade controlada Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. (Melnick), em operação realizada fora de mercados organizados, o qual gerou uma redução do investimento em Melnick pelo valor contábil de R$ 85.621.

Em decorrência à referida transação, em 31 de dezembro de 2023 permaneceram vinculadas ao Acordo de Acionistas mantido entre a Companhia e a Melpar Participações S.A. a quantidade de 77.483.107 ações de emissão da então sociedade controlada à época Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. de titularidade da Companhia, correspondente a 37,56% do capital votante e em conjunto com o percentual da Melnick Participações S.A. de 20,44%, as ações vinculadas ao acordo representavam 58,00% do capital votante da Companhia. O referido acordo de acionistas assegurava à Companhia o controle sobre a sociedade investida.

(ii) No primeiro trimestre, a Companhia alienou 20.386.729 ações da Melnick, sendo 17.101.429 de ações ao fundo Melpar Invest Ltda., em negociação fora da bolsa de valores e 3.285.300 ações no mercado de bolsa de valores, por R$ 97.754. O montante correspondente a baixa de investimento no trimestre findo em 31 de março de 2024 foi de R$ 124.283,

continua...

DocuSigned by
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 80422304772
Data/Hora da Assinatura: 27/03/2025 | 23:25:18 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

Docusign Envelope ID: A2F0A5D9-CAFB-4123-AE87-4AC833F4EAFB

tendo sido apurado uma perda na alienação de participação societária a não controladores de R$ 26.533, classificado no Patrimônio Líquido, garantindo o acordo de acionistas, sobre a participação remanescente, o controle da investida pela Companhia.

No segundo trimestre de 2024, foram vendidas 17.313.271 ações da Melnick por R$ 73.964. O montante correspondente à baixa de investimento no trimestre findo em 30 de junho de 2024 foi de R$ 105.171, tendo sido apurado uma perda nessas transações de R$ 31.207, sendo R$ 12.140 contabilizado no patrimônio líquido (enquanto mantido o controle da sociedade antes do novo acordo de acionistas) e R$ 19.067 refletido no resultado do exercício para as operações após o novo acordo de acionistas, onde houve a perda de controle por parte da Even.

No terceiro trimestre de 2024, foi concluída a venda integralmente da participação societária na Melnick, representada por 39.783.107 ações por R$ 134.081. O montante correspondente à baixa de investimento no trimestre findo em 30 de setembro de 2024 foi de R$ 231.082, tendo sido apurado uma perda nessas transações de R$ 97.001, refletido integralmente no resultado do exercício, por se tratarem de operações após a perda de controle dessa sociedade pela Companhia.

Esses efeitos foram segregados entre antes e depois do novo acordo de acionistas assinado em 15 de maio de 2024, quando a Companhia deixou de ter o controle da Melnick, a qual representava o segmento Sul dos negócios da Companhia, até a alienação integral da participação nessa sociedade. Com isso, o segmento Sul também deixou de integrar as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, conforme detalhado na nota explicativa nº 2.2.

b) Principais informações das participações societárias em sociedades controladas

	Participação - %		Patrimônio líquido		Lucro líquido		Investimento	
Empresas	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Mofarrej 1215 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	115.570	21.142	922	(2.006)	115.570	21.142
Even-SP 108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	123.826	(538)	71.982	(2.332)	128.611	1.794
Luiz Migliano I Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	84.169	60.672	39.694	29.674	84.169	60.672
Cygne Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	76.074	60.096	37.003	21.210	76.074	60.096
Even-SP 15/10 Empreendimentos Imobiliários Scp	100,0%	100,0%	75.208	53.326	29.473	17.766	75.208	53.326
Bavete Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	73.174	83.600	1.983	7.816	73.174	83.600
Baskerville Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	61.789	55.311	28.755	27.214	61.789	55.311
Franca Pinto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	63,4%	63,4%	50.372	40.497	7.686	3.566	31.951	25.687
Even-SP 39/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	43.038	1	3.138	-	43.038	1
Ruiru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	40.492	28.043	12.448	13.092	25.068	12.042
Esp 112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	65,0%	-	39.262	-	(710)	-	25.605	-
Arabica Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	38.096	25.680	12.416	12.135	38.096	25.680
Privilege Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	36.918	22.199	14.719	7.798	36.918	22.199
Esp 105/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	36.350	26.574	18.076	5.748	36.350	26.574
Jaracatia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	35.512	24.223	11.289	13.082	35.512	24.223
Ke 01 Empreendimentos e Participações Ltda.	100,0%	100,0%	33.972	30.175	3.797	3.716	33.972	30.175
Esp 96/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	33.378	24.939	15.863	27.901	33.378	24.939
Esp 88/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	31.240	28.275	(250)	(1.570)	31.240	28.275
Icatu Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	30.792	15.085	15.706	9.144	30.792	15.085
Phi Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	21.113	28.686	1.307	(2.731)	21.113	28.686
Real Parque 01 Investimentos Imobiliários Spe Ltda.	100,0%	-	15.899	-	(338)	-	15.899	-
Neibenfluss Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,0%	50,0%	12.528	15.602	(523)	(812)	6.264	7.803
Pianemo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	13.553	16.211	16.719	16.555	13.553	16.211
Euterpe Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	11.807	29.398	2.617	4.672	11.807	29.398
Even Brisa Beta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	7.340	9.811	(1.112)	(625)	7.340	9.811
Fazenda Roseira Epsilon Empreendimentos Imobiliários Cpe S.A.	45,8%	45,8%	5.708	5.988	(128)	(22)	2.614	2.743
Fazenda Roseira Zeta Empreendimentos Imobiliários Cpe S.A.	45,8%	45,8%	4.272	4.579	(141)	(59)	1.956	2.097
Disa Catisa Even Empreendimentos Imobiliários S.A.	50,0%	50,0%	1.462	9.145	(2.796)	89	731	4.572
Evenmob Consultoria de Imóveis Ltda.	100,0%	100,0%	4.245	(17.372)	1.869	(7.783)	4.245	(17.372)
Hub de Inovacao Participações Ltda.	50,0%	50,0%	3.390	3.235	-	(212)	1.695	1.617
Fazenda Roseira Delta Empreendimentos Imobiliários Cpe S.A.	45,8%	45,8%	3.203	3.540	(154)	(132)	1.467	1.621
Fazenda Roseira Beta Empreendimentos Imobiliários S.A.	45,8%	45,8%	2.701	2.726	(11)	(2)	1.237	1.248
Fazenda Roseira Kappa Empreendimentos Imobiliários Cpe S.A.	45,8%	45,8%	2.616	2.644	(13)	6	1.198	1.211
Omicron Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	1.870	(771)	(428)	(210)	1.870	(771)
Pouliche Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	1.788	(3.519)	5.307	2.006	1.788	(3.519)
Even-SP 29/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	1.756	1.955	(200)	(25)	1.756	1.955
Corbeau Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	1.715	5.745	670	1.938	1.715	5.745
Remigio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	1.714	9.891	626	5.768	1.714	9.891
Rt 025 Empreendimentos e Participações Ltda.	100,0%	100,0%	1.692	2.656	535	2.702	1.692	2.656
Even Brisa Epsilon Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	1.593	3.747	425	667	1.593	3.747
Tabor Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	1.541	2.387	(245)	1.614	1.541	2.387
Adelfo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	1.473	1.473	-	(1)	1.473	1.473
Sigma Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	1.393	1.781	(370)	525	1.393	1.781
Parqueven Empreendimentos Ltda.	50,0%	50,0%	368	1.756	(774)	1.455	184	878
Tres Rios Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	1.032	1.258	(161)	(290)	1.032	1.258
Gama Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	687	2.604	(1.066)	1.031	687	2.604
Cygnus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,0%	50,0%	60	1.081	(510)	(27)	30	540
Esp 98/13 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	(202)	3.467	(3.670)	5.462	(202)	3.467
Tucana Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	(392)	115	1.562	(52)	(392)	115
Tortue Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	(859)	(4.323)	1.850	(2.721)	(859)	(4.323)
Vida Viva Butanta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	(1.044)	(1.044)	-	(313)	(1.044)	(1.044)
Kangaroo Sabia Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	-	(1.077)	-	26.313	-	(1.077)	-
Ophiuchus Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	(1.242)	4.012	(6.376)	(1.695)	(1.242)	4.012
Window Jardins Empreendimentos Imobiliários S.A.	100,0%	100,0%	(1.400)	(1.406)	6	(1)	(1.400)	(1.406)
Valdespino Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	(1.405)	(2.867)	1.462	(964)	(1.405)	(2.867)
Colinas do Morumbi Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	(1.928)	(3.706)	1.778	1.285	(1.928)	(3.706)
Even-SP 46/10 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	(2.035)	(1.777)	(258)	(39)	(2.035)	(1.777)
Even Brisa Kappa Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	(2.330)	(2.897)	567	(1.594)	(2.330)	(2.897)
Even Brisa Alpha Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	(2.351)	(1.579)	(1.198)	(2.213)	(2.351)	(1.579)
Even Brisa Zeta Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	(3.140)	(3.576)	769	(7.701)	(3.140)	(3.576)
Tricity Empreendimentos e Participações Ltda.	100,0%	100,0%	(5.646)	3.779	(3.887)	21	(5.646)	3.954
Aquila Even Rio Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	(14.403)	39.448	(18.474)	687	(14.403)	39.448
Even-RJ 15/12 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	(35.964)	(11.211)	(24.752)	237	(35.964)	(11.211)
Tapereba Empreendimentos Imobiliários Ltda.	100,0%	100,0%	(72.646)	(24.763)	(47.883)	(7.330)	(72.646)	(24.763)
Outras investidas (*)			71.491	71.517	(13.743)	24.146	7.007	68.218
Em sociedades controladas			**1.111.173**	**808.726**	**259.158**	**227.266**	**985.045**	**751.157**
Em sociedades controladas de segmento descontinuado			**-**	**1.205.198**	**(1.799)**	**42.279**	**-**	**463.629**
Em sociedades não controladas			**159.899**	**37.649**	**3.255**	**-**	**43.116**	**-**
Provisão para perdas em sociedades controladas e não controladas			-	-	-	-	173.572	106.312
Total			**1.271.072**	**2.051.573**	**260.614**	**269.545**	**1.201.733**	**1.321.098**

(*) Investidas do segmento São Paulo cujo saldo individual de cada investimento representa menos do que 1% do total dos investimentos desse segmento.

c) Principais informações das participações societárias de minoritários

	Participação minoritário %		Patrimônio líquido		Lucro líquido		Minoritário	
Empresas	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Even SP 108 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,0%	50,0%	195.808	(538)	71.982	(2.332)	132.350	(269)
Kona Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,0%	-	83.507	-	3.139	-	42.743	-
Ruiru Empreendimentos Imobiliários Ltda.	55,0%	55,0%	55.704	28.043	15.213	16.031	41.775	13.630
Franca Pinto Empreendimentos Imobiliários Ltda.	36,6%	36,6%	50.371	40.497	4.431	2.056	18.421	14.810
Esp 112 Empreendimentos Imobiliários Ltda.	35,0%	-	39.637	-	(251)	-	13.787	-
Neibenfluss Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,0%	50,0%	12.528	15.602	(523)	(812)	6.264	7.801
Outros			27.301	36.943	(4.581)	683	14.283	19.353
Em sociedades controladas de segmento descontinuado			-	-	-	109.671	-	878.187
Total minoritário			**464.856**	**120.547**	**89.410**	**125.297**	**269.623**	**933.511**

d) Principais informações das participações societárias em sociedades não controladas

	Participação %		Patrimônio líquido		Lucro líquido		Investimento	
Empresas	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
NM Junior Participações SA	40,0%	-	146.500	-	-	-	58.600	-
Piedade Empreendimento Imobiliário Ltda.	50,0%	50,0%	8.310	8.670	(430)	(446)	3.941	4.335
Joaquina Ramalho Empreendimento Imobiliário Ltda.	20,0%	20,0%	4.879	4.744	59	21	1.023	949
Ponta da Figueira Empreendimentos	5,0%	5,0%	2.740	3.554	(51)	(35)	88	178
Sociedade Albatroz Vargem Pequena	45,0%	45,0%	569	558	76	9	298	251
Residencial Ernesto Igel Spe Ltda.	35,0%	35,0%	187	192	(2)	(16)	64	66
Aliko Investimento Imobiliário Ltda.	50,0%	50,0%	69	568	(5)	(3)	32	284
Residencial Guarulhos Spe Ltda.	50,0%	50,0%	11	(9)	(10)	(16)	1	(4)
RFM e Franca Empreendimento Imobiliário Ltda.	20,0%	-	(164)	-	(19)	-	(48)	-
Jardim Goiás Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,0%	50,0%	(1.001)	(981)	(53)	(23)	(527)	(490)
RFM-E Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,0%	50,0%	(2.448)	(4.777)	(1.090)	(1.983)	(1.769)	(2.389)
Vicente de Paula Empreendimentos Imobiliários	75,0%	50,0%	247	23.371	4.780	(65)	1.380	11.686
Outros			-	1.759	(1.799)	(2)	(22.311)	1.195
Em sociedades não controladas			**159.899**	**37.649**	**1.456**	**(2.559)**	**40.772**	**16.061**
Provisão para perdas			-	-	-	-	2.344	-
Subtotal (Investimento direto da controladora)			**159.899**	**37.649**	**1.456**	**(2.559)**	**43.116**	**16.061**
Tulum Even Empreendimentos Imobiliários Ltda.	50,0%	50,0%	57.963	36.255	2.154	1.442	28.982	18.127
Total			**217.862**	**73.904**	**3.610**	**(1.117)**	**72.098**	**34.188**

e) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 31 de dezembro de 2024, os adiantamentos para futuro aumento de capital, em sociedades controladas, totalizam R$ 81.984 (R$ 204.734 em 31 de dezembro de 2023) na controladora e R$ 7.081 (R$ 10.692 em 31 de dezembro de 2023) no consolidado. Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro no realizável a longo prazo.

9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	2024	**2023**
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Variação do INCC - Permuta financeira (*)	971.798	1.419.181
Variação do INCC	55.110	202.526
Variação do IGPM	-	629
	1.026.908	**1.622.336**
Circulante	266.156	490.862
Não circulante	760.752	1.131.474

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

Consequentemente, adicionalmente a variação do INCC, nos casos onde temos a receita como fator de remuneração os saldos são também afetados pela variação entre o valor estimado e o efetivo valor de comercialização das unidades imobiliárias.

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

A movimentação dos saldos pode ser resumida, como segue:

	Consolidado	
	2024	**2023**
Saldo inicial	**1.622.336**	**1.438.631**
Operações descontinuadas	(210.224)	-
Aquisições ocorridas	136.805	414.723
Atualização do principal	137.253	129.172
Pagamento do principal	(534.600)	(360.190)
Reclassificação (i)	(124.662)	-
Saldo final	**1.026.908**	**1.622.336**

(i) Realocação para participação de não controladores, referente a investimentos via SCP (vide nota explicativa nº 22 (c) (iv)).

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

	Consolidado	
	2024	**2023**
2024	-	490.862
2025	266.156	298.612
2026	187.384	225.278
2027	207.207	297.149
2028	78.755	62.712
2029 em diante	287.406	247.723
	1.026.908	**1.622.336**

continua...

DocuSigned by
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 85422304772
Data/Hora da Assinatura: 27/03/2025 | 23:25:31 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

Docusign Envelope ID: A2F0A5D9-CAFB-4123-AE87-4AC833F4EAFB

10. EMPRESTIMOS E FINANCIAMENTOS

a) Empréstimos e financiamentos

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Crédito imobiliário (i)	-	-	621.076	848.053
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (ii)	555.746	476.059	555.745	476.060
Descontos de recebíveis	-	-	-	7.259
	555.746	**476.059**	**1.176.821**	**1.331.372**
Circulante	281	9.026	276.311	236.286
Não circulante	555.465	467.033	900.510	1.095.086

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

(i) As operações de crédito imobiliário, diretamente relacionadas com a construção de empreendimentos imobiliários, estão sujeitas à variação de: R$ 591.029 (2023: R$ 763.201) atualizados pela Poupança acrescida de 2,55% a.a. a 3,99% a.a.; R$ 0 (2023: R$ 52.798) atualizados pela Taxa Referencial de Juros - TR acrescida de 9,10% a.a.; R$ 30.047 (2023: R$ 32.055) atualizados pelo CDI acrescido de 1,65% a.a.

(ii) As operações de CRI são atualizadas pelo CDI acrescido de 0,90% a.a. a 2,55% a.a.

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

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

Para a operação CRI Série 168ª foram dadas em garantia as unidades em estoque de empreendimento hoteleiro (Ibis Ibirapuera), no montante de R$ 0 em 31 de dezembro de 2024 (R$ 80.165 em 31 de dezembro de 2023). Para o CRI Série 40ª não foram dadas garantias. Para o CRI Série 240ª foram dadas como garantias a Alienação Fiduciária de Quotas das empresas desenvolvedoras dos empreendimentos imobiliários Modo Saúde, Arcos Itaim, Open Marajoara, Modo Ipiranga, Balkon, Modo Butantã e Monumento.

Os saldos têm a seguinte composição por vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
2024	-	9.026	-	236.286
2025	281	8.482	276.311	501.983
2026	57.600	64.061	288.598	183.613
2027	172.800	172.800	268.163	172.800
2028 em diante	325.065	221.690	343.748	236.690
	555.746	**476.059**	**1.176.821**	**1.331.372**

Cláusulas restritivas contratuais ("*covenants*")

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

Covenant relacionados aos CRIs emitidos (i): Dívida Líquida + Contas a pagar por conta aquisição de imóveis e terrenos dividido pelo patrimônio Líquido menor ou igual a 1,2 e *Covenant* (ii): Total dos Recebíveis (apropriados e a apropriar) + Estoques dividido por Dívida Líquida + Contas a pagar por aquisição de imóveis e terrenos + Custo e despesas a apropriar relativo a construções, maior ou igual a 1,50. As dívidas da companhia com *covenants* são: (i) CRI série 168ª no valor de R$ 0 em 30 de dezembro de 2024 (2023: R$ 22.330) e (ii) CRI série 40ª no valor de R$ 355.634 em 31 de dezembro de 2024 (2023: R$ 361.364). CRI Série 240ª no valor de R$ 200.111 em 31 de dezembro de 2024 (2023: R$ 100.161), tem como garantia a alienação de cotas e será subtituido por estoque de unidades. Em relação ao último CRI, a Companhia possui cláusula restritiva em relação à garantia relacionada a cálculo de LTV das unidades dos empreendimentos em questão, cuja medição estava prevista para ocorrer em 31 de dezembro de 2024. Entretanto, em 27 de novembro de 2024, foi assinado um aditivo ao contrato, alterando a data de obrigação de atingimento dessa medição a partir de maio de 2025.

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

b) Movimentação

Os empréstimos e financiamentos apresentaram a seguinte movimentação:

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Saldo inicial	**476.059**	**383.307**	**1.331.372**	**778.500**
Operações descontinuadas (nota explicativa nº 2.2)	-	-	(285.258)	-
Captações	100.000	100.000	520.754	811.123
Juros	66.090	52.595	131.988	97.595
Pagamento de principal	(22.319)	(8.249)	(400.478)	(250.259)
Pagamento de juros	(64.084)	(51.594)	(121.557)	(105.584)
Saldo final	**555.746**	**476.059**	**1.176.821**	**1.331.375**

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

11. ADIANTAMENTO DE CLIENTES

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Contrato de permuta não lançados	-	-	82.610	156.183
Contratos de permuta	-	-	867.902	979.913
Receita apropriada	-	-	(527.033)	(668.787)
Permutas a apropriar (**)	**-**	**-**	**423.479**	**467.309**
Valores recebidos por adiantamento de clientes (*) (nota explicativa nº 6)	-	-	110.234	294.217
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	-	-	-	6.219
Valores recebidos de adiantamentos de contratos	2.969	1.993	10.477	11.357
	2.969	**1.993**	**544.190**	**779.102**
Circulante	2.969	1.993	270.157	467.519
Não circulante	-	-	274.033	311.583

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

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

12. PROVISÕES

	Controladora				
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhistas, cíveis e tributários	Provisão para distratos	Total
	(a)	(b)	(c)	(d)	
Em 31 de dezembro de 2022	**6.568**	**4.188**	**20.926**	**6.814**	**38.496**
Provisão (Reversão) constituída, líquida	5.093	5.708	4.403	(4.801)	10.403
Pagamento de provisão para garantias	(3.212)	-	-	-	(3.212)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(13.664)	-	(13.664)
Pagamento de bônus e PLR	-	(2.605)	-	-	(2.605)
Atualização monetária e juros	-	-	(6.203)	-	(6.203)
Em 31 de dezembro de 2023	**8.449**	**7.291**	**5.462**	**2.013**	**23.215**
Provisão (Reversão) constituída, líquida	(1.731)	17.127	13.871	(2.011)	27.256
Pagamento de provisão para garantias	(2.492)	-	-	-	(2.492)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(13.542)	-	(13.542)
Pagamento de bônus e PLR	-	(12.943)	-	-	(12.943)
Atualização monetária e juros	-	-	(45)	-	(45)
Em 31 de dezembro de 2024	**4.226**	**11.475**	**5.746**	**2**	**21.449**
Circulante					11.623
Não circulante					9.826

	Consolidado				
	Garantias	Participação nos resultados e bônus	Riscos trabalhistas, cíveis e tributários	Provisão para distratos	Total
	(a)	(b)	(c)	(d)	
Em 31 de dezembro de 2022	**60.159**	**11.052**	**89.362**	**56.807**	**217.380**
Provisão (Reversão) constituída, líquida	44.334	9.415	46.870	(16.606)	84.013
Pagamento de provisão para garantias	(33.218)	-	-	-	(33.218)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(60.686)	-	(60.686)
Pagamento de bônus e PLR	-	(6.367)	-	-	(6.367)
Atualização monetária e juros	-	-	5.667	-	5.667
Em 31 de dezembro de 2023	**71.275**	**14.100**	**81.213**	**40.201**	**206.789**
Operações descontinuadas	(37.073)	(6.311)	(25.160)	(24.006)	(92.550)
Provisão (Reversão) constituída, líquida	14.316	17.997	128.870	(5.737)	155.446
Pagamento de provisão para garantias (i)	(20.426)	-	-	-	(20.426)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(96.669)	-	(96.669)
Pagamento de bônus e PLR	-	(13.478)	-	-	(13.478)
Atualização monetária e juros	-	-	575	-	575
Em 31 de dezembro de 2024	**28.092**	**12.308**	**88.829**	**10.458**	**139.687**
Circulante					45.595
Não circulante					94.092

(i) As provisões para riscos trabalhistas, cíveis e tributários aumentaram 175%, saindo de R$ 46.870 em 2023 para R$ 128.870 em 2024. R$ 93.129 refere-se a dois processos, sendo, R$ 58.824 devidos a acordo com permutantes financeiros, montante totalmente desembolsado no exercício, e R$ 34.305 relativo a litígio com credores por aquisição de imóveis, montante ainda não pagos.

a) Garantia

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

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

b) Participação nos resultados e bônus

O programa de participação nos resultados foi aprovado no primeiro trimestre de 2024 e está fundamentado em metas individuais e da Companhia.

c) Riscos trabalhistas, cíveis e tributários

A Companhia e determinadas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável o montante de R$ 1.348 na controladora e R$ 4.382 no consolidado (na controladora R$ 1.221 e R$ 16.315 em 31 de dezembro de 2023), possível de R$ 4.473 na controladora e R$ 17.266 no consolidado (na controladora R$ 4.106 e R$ 33.726 em 31 de dezembro de 2023).

Processos cíveis em que a Companhia e determinadas controladas figuram como polo passivo são relacionados principalmente a: (i) revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança; e (ii) atrasos na entrega de unidades imobiliárias. A expectativa da ocorrência de prováveis decisões desfavoráveis nesses processos corresponde ao montante de R$ 3.999 na controladora (R$ 1.009 em 31 de dezembro de 2023) e R$ 47.162 no consolidado (R$ 49.426 em 31 de dezembro de 2023), a probabilidade de perdas possíveis é de R$ 2.517 na controladora e de R$ 72.939 no consolidado (R$ 56.186 em 31 de dezembro de 2023).

A rubrica de Provisão em 31 de dezembro de 2024 inclui, ainda, outras questões de desembolso provável, no montante de R$ 1.646 no consolidado (R$ 15.472 em 31 de dezembro de 2023), questões essas que apresentam também perda possível no montante de R$ 109.265 (R$ 17.188 em 31 de dezembro de 2023).

d) Provisão para distratos

A Companhia constitui provisão para distratos, tanto para os contratos de venda cujas obras estão concluídas quanto para aquelas em andamento. A parcela correspondente à expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos em 31 de dezembro de 2024 totaliza R$ 10.458 (R$ 40.201 em 31 de dezembro 2023). As contas patrimoniais e os efeitos envolvidos na provisão constituída estão a seguir sumariados:

	Consolidado	
	2024	2023
Contas a receber (nota explicativa nº 6)	(34.762)	(39.775)
PCLD - IFRS 9	(14.529)	(45.558)
Imóveis a comercializar (nota explicativa nº 7)	32.782	80.860
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(10.458)	(40.201)
Efeito líquido	**(26.967)**	**(44.674)**

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

e) Efeitos no resultado

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
				Reapresentado
Provisão de distrato:				
- Na receita	-	-	(14.742)	7.629
- No custo	-	-	12.600	5.860
	-	**-**	**(2.142)**	**13.489**
Provisão de distrato:				
- Na despesa (*)	-	-	2.302	(8.682)
	-	**-**	**160**	**4.807**
Contingências trabalhistas e cíveis	(13.871)	(4.403)	(128.870)	(31.217)
	(13.871)	**(4.403)**	**(128.710)**	**(26.410)**

(*) A provisão para distratos constituída no momento do reconhecimento da receita está refletida no Lucro bruto, sendo reconhecida nas despesas operacionais apenas a parcela correspondente ao IFRS 9, a qual é revertida por ocasião em que o distrato é efetivamente realizado, passando então a afetar o Lucro bruto.

13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS

a) Lucro real

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023
Créditos de prejuízos fiscais	3.331.364	3.168.804	3.676.514	3.374.116
Prejuízo fiscal	**3.331.364**	**3.168.804**	**3.676.514**	**3.374.116**

A Companhia não faz o registro contábil dos créditos de imposto de renda e contribuição social diferidos ativos por não possuir expectativa de lucros tributários na controladora e nas demais empresas controladas, cujo regime tributário é o lucro real.

b) Lucro presumido e RET

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

	Consolidado	
	2024	2023
Em 1º de janeiro	**37.808**	**21.113**
Operações descontinuadas	(16.807)	-
Despesa (Receita) no resultado	1.574	16.809
Demais efeitos	132	(114)
No fim do exercício	**22.707**	**37.808**

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

	Consolidado	
	2024	2023
		Reapresentado
Nos próximos 12 (doze) meses	15.917	26.247
Em exercícios subsequentes	6.790	11.561
	22.707	**37.808**

14. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

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

a) Ações restritas e em tesouraria

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

Movimentação do saldo de ações em tesouraria:

	Ações em tesouraria	Concessão de ações restritas (R$)	Saldo de ações em tesouraria (R$)
Em 31 de dezembro de 2023	**1.364.976**	**555**	**9.300**
Recompra de ações	4.000.000	(555)	28.976
Desbloqueio de *tranches* ILP	(2.221.227)	-	(16.998)
Em 31 de dezembro de 2024	**3.143.749**	**-**	**21.278**

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 25 de março de 2024, foi aprovada a recompra de 2.000.000 ações de emissão da Companhia, pelo preço médio de aquisição de R$ 8,23 por ação, totalizando R$ 16.451. Conforme comunicado ao mercado em 04 de abril de 2024, o programa de recompra foi concluído, tendo a companhia adquirido à totalidade das ações autorizadas.

Em Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 19 de novembro de 2024, foi aprovada a recompra de 3.000.000 ações de emissão da Companhia. Conforme comunicado ao mercado em 29 de novembro de 2024, o programa de recompra foi concluído, tendo a Companhia adquirido 2.000.000 (duas milhões) ações ordinárias de sua própria emissão, correspondente a 66,67% das ações autorizadas pelo referido programa pelo preço médio de R$ 5,99 por ação, totalizando R$ 11.970.

No exercício foram entregues aos beneficiários do plano de opções de ações, 2.221.227 ações ao preço médio de R$ 7,65, correspondente a R$ 16.998.

b) Plano de opção de ações

As opções vigentes em 31 de dezembro de 2024 estão demonstradas a seguir, por período de emissão:

Plano	Total de ações outorgadas	Total de ações corrigidas por dividendos	*Fair value* (i)	Apropriado R$ mil	A apropriar R$ mil
ILP 2024	3.554.559	4.109.123	6,73	27.666	-
ILP 2025	1.555.608	1.789.940	4,52	5.395	2.698
	5.110.167	**5.899.063**		**33.061**	**2.698**

Para o Plano de Opções de Compra de Ações da Companhia aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13 de fevereiro de 2007, sendo sua versão mais atual o Plano de Incentivo Atrelado a Ações aprovado em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 13 de maio de 2020, cuja outorga mais recente ocorreu na competência de 2023 por meio de diversos programas, os beneficiários são administradores e empregados da Companhia, definidos como elegíveis pelo seu Conselho de Administração. De maneira geral, o incentivo está condicionado ao atingimento de metas corporativas, de área e individuais, bem como à permanência do beneficiário na Companhia quando da liberação de cada um dos lotes de ações.

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

i. Remuneração de longo prazo com base nas metas 2024 corresponde atualmente a 4.109.123 opções *outstanding* com um *fair value* de R$ 6,73 por opção, totalizando R$ 27.666 (2023 R$ 13.153), e somente poderão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2024.

ii. Remuneração de longo prazo com base nas metas 2025 corresponde atualmente a 1.789.940 opções *outstanding* com um *fair value* de R$ 4,52 por opção, totalizando R$ 5.395 (2023 - R$ 1 8.038), e somente poderão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2025.

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

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

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

O valor total apropriado no ano de 2024 foi de R$ 13.107 (exercício social findo em 31 de dezembro de 2023: R$ 3.201).

c) Reservas de lucros

Reserva legal

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

Retenção de lucros

A administração da Companhia propõe que a parcela do lucro líquido da Companhia, no montante de R$ 10.003, seja destinado à reserva de retenção de lucros, a qual passa a totalizar R$ 113.784, dos quais R$ 21.278 serão destinados para cobertura das ações em tesouraria, conforme previsto no artigo 30 da Lei nº 6.404/76.

d) Dividendos da controladora

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

O dividendo mínimo obrigatório do exercício social findo em 31 de dezembro de 2024 foi calculado como indicado abaixo:

	2024	2023
Lucro líquido do exercício	42.108	215.997
Reserva legal	(2.105)	(10.800)
Base de cálculo para dividendos	**40.003**	**205.197**
Dividendos mínimos obrigatórios 25%	10.001	51.299

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

continua...

DocuSigned by
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 85422304772
Data/Hora da Assinatura: 27/03/2025 | 23:25:44 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

Docusign Envelope ID: A2F0A5D9-CAFB-4123-AE87-4AC833F4EAFB

Em 13 de maio de 2024 foi aprovada pelo Conselho de administração a distribuição de dividendos de R$ 100.000 (cem milhões de reais), sendo R$ 59.998 de dividendos intercalares com base no lucro líquido apurado no 1º trimestre de 2024 e R$ 39.998 de dividendos complementares com base no saldo acumulado do lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023. O valor total dos dividendos declarados e distribuídos equivale a R$ 0,50289913 por ação ordinária de emissão da Companhia, desconsiderando as ações em tesouraria.
Em 03 de outubro de 2024 foi aprovada pelo Conselho de administração a distribuição de dividendos complementares com base no saldo acumulado do lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, no montante total de R$ 79.542, equivalente a R$ 0,4000000 por ação ordinária de emissão da Companhia, desconsiderando as ações em tesouraria. O pagamento dos dividendos foi realizado integralmente em moeda corrente nacional, em parcela única, no dia 18 de outubro de 2024.

15. LUCRO POR AÇÃO

a) Básico

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

	2024	2023
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares):	98.004	204.095
Resultado do período:		
Das operações continuadas	31.709	215.997
Das operações descontinuadas	10.399	-
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	**42.108**	**215.997**
Resultado básico por ação		
Das operações continuadas	0,324	1,058
Das operações descontinuadas	0,106	-
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	0,430	1,058

b) Diluído

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

	2024	2023
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares):	103.903	211.538
Resultado do período:		
Das operações continuadas	31.709	215.997
Das operações descontinuadas	10.399	-
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	**42.108**	**215.997**
Resultado diluído por ação		
Das operações continuadas	0,305	1,021
Das operações descontinuadas	0,100	-
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	0,405	1,021
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	7,471	6,041

(*) As Quantidades médias ponderadas de ações ordinárias foram adicionadas os valores de *stock options* (nota explicativa nº 14 (b)), 5.837.265.

16. RECEITA

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023 Reapresentado
Receita bruta operacional:				
Incorporação e revenda de imóveis (i)	445	11.420	2.177.698	1.791.914
Prestação de serviços	43.221	32.295	39.499	32.120
Provisão para distratos	-	-	(14.742)	7.629
Deduções da receita bruta	(5.264)	(4.931)	(45.163)	(41.722)
Receita líquida operacional	**38.402**	**38.784**	**2.157.292**	**1.789.941**

(i) O aumento da receita se deve ao lançamento do empreendimento Faena.

17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custo incorrido das vendas realizadas

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023 Reapresentado
Terrenos	-	-	(833.200)	(741.749)
Obra	-	-	(562.991)	(501.198)
Incorporação	-	-	(70.484)	(62.747)
Manutenção em garantia	-	-	(11.135)	(9.913)
Gerenciamento de obras	(48.860)	(38.072)	(24.932)	(22.196)
Despesa financeira incorrida (nota explicativa nº 7)	-	-	(89.440)	(43.424)
	(48.860)	**(38.072)**	**(1.592.182)**	**(1.381.227)**
Provisão para distratos	-	-	12.600	(5.860)
	(48.860)	**(38.072)**	**(1.579.582)**	**(1.387.087)**

b) Despesas operacionais por natureza

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023 Reapresentado
Benefícios a empregados (nota explicativa nº 18)	(54.866)	(53.148)	(58.153)	(54.672)
Remuneração dos Administradores (nota explicativa nº 22 (e))	(12.869)	(15.386)	(12.869)	(15.386)
Plano de incentivo de longo prazo	(17.187)	(644)	(17.240)	(644)
Consultorias	(15.886)	(16.611)	(18.364)	(20.372)
Viagens e deslocamentos	(788)	(1.000)	(788)	(1.102)
Consumos diversos	(9.529)	(10.450)	(11.966)	(13.043)
Despesas com vendas	(3.374)	(3.102)	(64.902)	(47.886)
Despesas com estandes de venda	-	-	(30.185)	(35.284)
Outras despesas comerciais	-	-	(9.380)	(1.386)
	(114.498)	**(100.340)**	**(223.846)**	**(189.775)**
Despesas com vendas	(3.374)	(3.102)	(104.467)	(84.556)
Despesas gerais e administrativas	(81.068)	(81.208)	(89.270)	(89.190)
Remuneração dos Administradores	(30.056)	(16.030)	(30.109)	(16.030)
	(114.498)	**(100.340)**	**(223.846)**	**(189.775)**

18. DESPESAS DE BENEFICIOS A EMPREGADOS

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023 Reapresentado
Salários	(26.896)	(26.758)	(26.896)	(26.738)
Remuneração variável	(9.862)	(8.086)	(13.120)	(9.609)
Encargos	(11.359)	(11.864)	(11.359)	(11.865)
Treinamentos	(70)	(5)	(70)	(5)
Outros benefícios	(6.680)	(6.435)	(6.708)	(6.456)
	(54.866)	**(53.148)**	**(58.153)**	**(54.672)**

19. RESULTADO FINANCEIRO

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023 Reapresentado
Juros	(51.254)	(49.006)	(37.123)	(45.077)
Despesas bancárias, comissão e fiança	(3.456)	(4.540)	(10.905)	(13.815)
Outras Despesas Financeiras	(149)	-	(158)	-
	(54.859)	**(53.546)**	**(48.186)**	**(58.892)**
Receitas financeiras				
Rendimentos de aplicações financeiras	61.544	41.964	82.215	66.610
Atualização monetária de contas a receber	90	127	9.680	11.604
Outras receitas financeiras	932	1.090	2.397	2.644
Juros recebidos	-	-	510	673
Receitas de mútuo	9.330	38.833	9.330	13.265
	71.896	**82.014**	**104.133**	**94.796**
Resultado financeiro	**17.037**	**28.468**	**55.947**	**35.904**

20. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023 Reapresentado
Lucro (Prejuízo) antes do IRPJ e da CSLL das operações continuadas	31.709	215.997	161.062	231.818
Prejuízo das operações descontinuadas	-	-	-	-
Alíquota - 34%	(10.781)	(73.439)	(54.761)	(78.818)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	88.609	93.501	89.836	95.627
Efeito sobre provisões	(4.716)	(1.497)	(43.761)	(8.979)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo Regime Especial de Tributação - RET	-	-	12.392	44.413
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (a)	(73.112)	(18.565)	(40.840)	(92.563)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido	-	-	(2.808)	(2.154)
	-	**-**	**(39.943)**	**(42.474)**
Despesa de imposto de renda e contribuição social - Corrente	-	-	(38.369)	(30.684)
Despesa de imposto de renda e contribuição social - Diferido	-	-	(1.574)	(11.790)
Total	**-**	**-**	**(39.943)**	**(42.474)**

A controladora e as sociedades controladas com atividade imobiliária adotam o sistema de apuração pelo lucro real e não registram os créditos tributários, em virtude de não ser provável, neste momento, a geração de lucros tributáveis futuros.

21. COMPROMISSOS

a) Compromissos de incorporação imobiliária

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, a Companhia tem o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual a Companhia poderia desistir da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes.
As principais informações das unidades vendidas relacionadas com os empreendimentos em construção, podem ser assim demonstradas:

	2024	2023 Reapresentado
Vendas a apropriar (i)	1.127.019	1.274.963
Permuta por terrenos a apropriar	340.869	177.531
Contratos 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**

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

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

	2024	2023 Reapresentado
Custo incorrido das unidades em estoque	1.502.632	1.327.146
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque (ii)	960.387	655.087
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	**2.463.019**	**1.982.233**

(ii) O custo total a incorrer das unidades vendidas e em estoque totaliza R$ 1.976.691 (R$ 1.727.486 em 31 de dezembro de 2023).

b) Compromissos com a aquisição de terrenos

Compromissos foram assumidos pela Companhia para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de estar aguardando aprovação do projeto e o atendimento das condições constantes nas cláusulas contratuais que passe a exigir que a Companhia e suas controladas efetivem a escritura definitiva, que evidencia a transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros.
Referidos compromissos totalizam R$ 8.787 (R$ 283.188 em 31 de dezembro de 2023), dos quais R$ 5.733 (R$ 48.812 em 31 de dezembro de 2023), se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R$ 3.054 (R$ 234.376 em 31 de dezembro de 2023) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

22. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

a) Saldos na rubrica de partes relacionadas

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Fazenda Roseira Delta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	813	2.689	2.395	3.553	-	849
Fazenda Roseira Gamma Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	-	-	-	-	66	66
Fazenda Roseira Kappa Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	974	974	1.203	1.640	-	-
Fazenda Roseira Zeta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	1.870	2.247	2.499	2.783	-	211
Fazenda Roseira Beta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	1.207	1.216	1.456	1.528	-	10
Fazenda Roseira Alpha Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	-	692	860	1.270	-	18
Fazenda Roseira Eta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	-	-	-	-	62	71
Fazenda Roseira Epsilon Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	2.490	3.517	3.420	4.438	-	822
Fazenda Roseira Even Brisa Kappa Empreend.	-	-	-	810	-	-	-	-
Ophiuchus Even (i)	-	-	-	-	-	-	-	4.619
Colinas do Morumbi (i)	-	-	-	-	-	-	-	3.378
Cáucaso Construtora Ltda	-	-	-	-	-	-	2.016	2.106
Mútuo Even x Rossi (Consórcios) (ii)	-	592	-	-	-	592	-	-
RFM-01 (Nota de Comercial) (iii)	11.296	20.564	-	-	11.296	20.564	-	-
RFM-JLJ (SCP) (iii)	13.435	14.200	-	-	13.435	14.200	-	-
RFM-FRANCA (Nota Comercial) (iii)	62.116	51.932	-	-	62.116	51.932	-	-
RFM-FRANCA (SCP) (iii)	44.247	43.448	-	-	44.247	43.448	-	-
RFM-01 (CRI) (iii)	12.610	8.885	-	-	12.610	8.885	-	-
Demais contas (i)	-	-	-	811	499	279	8.265	(995)
Entidades controladas com participação de terceiros	**143.704**	**139.621**	**7.354**	**12.956**	**156.036**	**155.112**	**10.409**	**11.155**
Sociedades controladas de forma integral (i)	**428.791**	**427.246**	**18.826**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
	572.495	**566.867**	**26.180**	**12.956**	**156.036**	**155.112**	**10.409**	**11.155**
Demais partes relacionadas:								
Melnick Participações Ltda. (iv)	61.667	80.092	-	-	61.667	80.092	-	-
Melnick Desenv. Imob. S.A.(Aluguéis a pagar - Direito de uso)	-	-	-	-	-	-	-	129
Mútuo com partes relacionadas	-	-	-	-	-	-	-	36.912
Outras partes relacionadas	-	-	-	-	-	222	-	6.365
	61.667	**80.092**	**-**	**-**	**61.667**	**80.314**	**-**	**43.406**
	634.162	**646.959**	**26.180**	**12.956**	**217.703**	**235.426**	**10.409**	**54.561**
Circulante como partes relacionadas	-	-	26.180	12.956	-	-	10.409	54.561
Não circulante de partes relacionadas	634.162	646.959	-	-	217.703	235.426	-	-

(i) Referem-se às transações de adiantamento para futuro aumento de capital e dividendos a serem distribuídos de empreendimentos parceiros e não controladores.
(ii) Ativo na controladora: mútuo mantido com as sociedades controladas com vistas ao financiamento da construção de seus empreendimentos, sobre os quais não incidem encargos financeiros e não possuem vencimento predeterminado. Passivo no consolidado: referem a retorno de excedentes de caixa das subsidiárias integrais e há transações de antecipação de dividendos aos acionistas não controladores via mútuo pelas SPEs.
(iii) Em 15 de julho de 2022 foi firmado acordo de investimentos entre a Companhia e os sócios das sociedades RFM Construtora Ltda. e RFM Incorporadora Ltda. (Grupo RFM), no qual estas últimas são intervenientes anuentes, segundo o qual foi criada uma *Joint-venture* (RFM-E Ltda.), com capital integralizado de R$ 1.000, sendo R$ 500 pela Companhia e R$ 500 pelos sócios do Grupo RFM, que está atuando como Holding, detendo a participação em sociedades de propósitos específicos SPEs em que serão desenvolvidos empreendimentos imobiliários que atendam a determinadas premissas constantes do acordo de sócios, sendo a RFM Construtora Ltda. eleita com exclusividade para a construção dos empreendimentos que forem realizados no âmbito do acordo.

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

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

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

• RFM-E 01 Empreendimento Imobiliário Ltda. (RFM-E 01)

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

• RFM & JLJ Tietê Empreendimento Imobiliário Ltda. (RFM JLJ)

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

Adicionalmente, a Companhia é sócia participante, por meio de Sociedade por conta de Participação, do equivalente ao valor correspondente a 12,19% do valor geral de vendas - VGV do Empreendimento que será desenvolvido pela sociedade RFM & JLJ TIETÊ, calculado com base na receita bruta, auferida pelo resultado da comercialização das Unidades Autônomas do Empreendimento, a ser recebido de acordo com os fluxos de recebimento das vendas, estando, desta forma, sujeito a variações de preços e de indexadores estabelecidos nos contratos de venda das unidades comercializadas.

continua...

DocuSigned by
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 85422304772
Data/Hora da Assinatura: 27/03/2025 | 23:25:56 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
ICP Brasil
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

Docusign Envelope ID: A2F0A5D9-CAFB-4123-AE87-4AC833F4EAFB

• RFM-E Franca Empreendimento Imobiliário Ltda. (RFM-E FRANCA)

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

A Even também é sócia participante, por meio de Sociedade por conta de Participação, do equivalente ao valor correspondente a 12,27% do valor geral de vendas - VGV do Empreendimento que será desenvolvido pela sociedade REF-E FRANCA, calculado com base na receita bruta, auferida pelo resultado da comercialização das Unidades Autônomas do Empreendimento, a ser recebido de acordo com os fluxos de recebimento das vendas, estando, desta forma, sujeito a variações de preços e de indexadores estabelecidos nos contratos de venda das unidades comercializadas.

(iv) Acordo de Investimento firmado em 04 de março de 2008 ("Acordo de Investimento") entre a Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Even") e a Melnick Participações Ltda. ("MPAR"), estabelecia uma parceria de negócios entre a Even e a MPAR, com interveniência da Melnick Even Incorporações e Construções S.A. ("Melnick Even") e posteriormente a Melnick Even Desenvolvimento Imobiliário S.A. ("Melnick"), incorporadora residencial com foco no segmento de alto padrão no Rio Grande do Sul. Neste Acordo de Investimento, a Even financiava a MPAR para a aplicação nos projetos ("SPEs") desenvolvidos em sociedade ("Mútuos").

Com a Oferta Pública de Ações da Melnick (MELK3), um Acordo de Acionistas foi firmado em 03/09/2020 entre a Even e a MPAR ("Acordo de Acionistas"), extinguindo o Acordo de Investimento, e, consequentemente, deixou de existir o compromisso, pela Even, de efetuar empréstimos para a MPAR financiar sua participação nos projetos. O saldo destes Mútuos será liquidado com parte das distribuições de dividendos a serem pagos pela Melnick (MELK3) à MPAR como sua acionista, ou seja, a MPAR deverá repassar parte do valor que receber a título de dividendos à Even, até a liquidação integral dos Mútuos.

O saldo dos Mútuos está sujeito à variação de 100% da taxa do CDI, com acréscimo de juros de 2,35% ao ano. Como garantia dos Mútuos, a MPAR alienou fiduciariamente em favor da Even parte das ações que detêm na Melnick, correspondente 22.944.788 de ações.

No segundo trimestre de 2024, a sociedade devedora MPAR foi extinta e a obrigação do mútuo a partir de então passou para os ex-sócios, os quais passaram a ser os detentores das ações da Melnick. Não houve mudança nas cláusulas firmadas anteriormente. Em 31 de dezembro de 2024 o saldo do mútuo é de R$ 61.667, e em 31 de dezembro de 2023 o saldo era de R$ 80.092.

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

				Ativo		
	Ex-sócios Melnick Participações Ltda.	Grupo RFM	Fazenda Roseira	Demais	Ativo	Passivo
Em 31 de dezembro de 2022	**89.560**	**-**	**15.096**	**2.261**	**106.917**	**18.964**
Empréstimos	-	172.103	115	50	172.268	50.015
Amortizações	(22.424)	(38.036)	-	(1.218)	(61.678)	(14.418)
Encargos financeiros	12.955	4.962	2	-	17.920	-
Em 31 de dezembro de 2023	**80.092**	**139.029**	**15.213**	**1.093**	**235.427**	**54.561**
Operações descontinuadas	-	-	-	-	-	(43.406)
Empréstimos	-	15.098	40	1.280	16.418	3
Amortizações	(27.756)	(20.551)	-	(1.876)	(50.183)	(4.169)
Encargos financeiros	9.331	10.127	-	2	19.460	-
Reclassificação	-	-	(3.420)	-	(3.420)	3.420
Em 31 de dezembro de 2024	**61.667**	**143.704**	**11.833**	**499**	**217.703**	**10.409**

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

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

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresas	Valor da transação	2024	2023
04/12/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Jesuíno Maciel	6.581	-	7.005
30/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Saioá	15.029	-	19.412
28/09/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Arthur de Azevedo	46.813	-	27.338
28/06/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Platô	53.000	35.154	77.872
01/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Venâncio	5.300	4.947	5.926
11/12/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Mairinque	22.440	26.708	28.787
23/10/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Coelho de Carvalho	2.250	963	2.658
23/12/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Portugal	633	871	932
11/09/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Gouda/GPA	35.025	77.782	81.975
11/09/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Diogo Moreira	267.390	436.518	428.863
27/05/2022	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Manuel da Nobrega	79.901	65.225	105.225
Total				**534.362**	**648.168**	**785.993**

c) Transações com partes relacionadas

Transações realizadas no exercício	Empresas	2024	2023
Aquisição de CCB	Itabirito	3.840	3.991
Aquisição de CRI	Cipó	-	197
Aquisição de CRI	Dez	71	180
Aquisição de CRI	Lote 5	-	215
Aquisição de CRI	Mozak	-	558
Aquisição de CRI	Arquiplan	659	979
Aquisição de CRI	RFM-01 (CRI)	12.610	8.885
Nota comercial	RFM & JLJ TIETÊ	17.275	20.564
Nota comercial	RFM-E FRANCA	56.137	51.932
Investimento em SCP	RFM & JLJ TIETÊ	14.234	14.200
Investimento em SCP	RFM-E FRANCA	43.448	43.448
Troca de ações entre Even e Melnick (i)	Even S.A.	-	85.621
Venda de ações da Melnick para o Fundo Melpar (ii)	Even S.A.	94.757	-
Investimento em não controlada (iii)	NM Junior	56.800	-
Venda de unidade	Fasano	13.000	-
Investimento de parte relacionada em SPC	RFM-E FRANCA	9.565	-
Investimento de parte relacionada em SPC	GPA/REAL PARK	4.062	-
Venda de potencial construtivo	Even S.A.	57.840	-
Venda de veículo	Even S.A.	850	-
		385.148	**230.770**

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

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

(iii) Aquisição de 40% na sociedade NM Junior Participações S.A. Tem como sócios controladores veículos de partes relacionadas. A *holding* NM Junior possuem duas investidas, sendo a Lampes Empreendimentos Imobiliários Ltda. e Atrix Empreendimentos Imobiliários Ltda.

d) Contratos de Sociedade em Conta de Participação - SCPs

Refere-se à operação, via SCPs, tendo a Even como Sócia ostensiva e os Sócios participantes dessas SCPs são atuais acionistas da própria Even, sendo os recursos definidos da seguinte forma:

a) Cota terreno: Retorno atrelado ao resultado obtido pelo percentual do Valor Geral de Vendas líquido ("VGV Líquido") apurado em cada Empreendimento Imobiliário, sendo o valor registrado como passivo, conforme nota explicativa nº 9, onde temos os seguintes valores:

- Ruiru Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Esther) - Aporte realizado pelo Sócio participante no valor total de R$ 77.732 com retorno via VGV Líquido do empreendimento estabelecido em 16,69%.
- Even SP 108 Empreendimento Imobiliários Ltda. (Faena) - Aporte realizado pelo Sócio participante no valor total de R$ 240.000 com retorno via VGV Líquido do empreendimento estabelecido em 17%.

Com base nas cláusulas contratuais entre as partes, a Even concluíu por contabilizar essas cotas terrenos como passivo, por se tratar de permutas financeiras e por haver previsão de devolução de caixa aos Sócios participantes.

b) Cota incorporação: Retorno atrelado ao resultado líquido obtido no Empreendimento Imobiliário levando em conta todos os riscos, benefícios e custos da incorporação, doravante "Retorno Cota Incorporação", da seguinte forma.

- Ruiru Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Esther) - Aporte previsto através de cronograma definido em contrato pelo Sócio participante no valor total de R$ 25.299, com participação de 55% do resultado líquido do Empreendimento Imobiliário. Atualmente, o saldo reconhecido como minoritários é de R$ 26.352.
- Even SP 108 Empreendimento Imobiliários Ltda. (Faena) - Aporte previsto através de cronograma definido em contrato pelo Sócio participante no valor total de R$ 80.376, com participação de 50% do resultado líquido do Empreendimento Imobiliário. Atualmente, o saldo reconhecido como minoritários é de R$ 137.135.

As cláusulas contratuais definem que a distribuição dos resultados dos empreendimentos poderá ser realizada somente a critério exclusivo da Even, que não detém nenhuma obrigação de pagamento de dividendos e, caso ocorra, será distribuido proporcionalmente aos sócios de cada empreendimento, com base no percentual de participação de cada sócio. O contrato também determina que não há nenhuma obrigação de devolução de capital dos sócios, sendo somente por ocasião da liquidação de todas as SPEs que fazem parte de cada Empreedimento imobiliário, considerando a distribuição do capital efetivamente investido e o saldo de lucros que não tenha sido consumido por eventuais prejuízos. Em caso de falência da Sócia ostensiva, o montante que as Sócias participantes farão jus é equivalente ao montante dos ativos após dedução de todos os passivos da Sócia ostensiva, apurado com base nos registros contábeis da Sócia ostensiva, elaborados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil na data da falência decretada e caso esses passivos superem os montantes dos ativos, não haverá qualquer direito por parte dos Sócios participantes.

Com base nas cláusulas contratuais entre as partes através de aditivos assinados durante o terceiro trimestre de 2024, a Even concluíu por contabilizar essas cotas incorporação como participação de não controladores, por se tratar de investimentos com características patrimoniais, sem qualquer previsão de devolução de caixa aos Sócios participantes.

e) Remuneração dos Administradores

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

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

	Controladora		Consolidado	
	2024	2023	2024	2023 Reapresentado
Conselho de Administração	1.661	1.656	1.661	1.656
Diretoria:				
Salários e encargos	2.981	5.280	2.981	5.280
Remuneração variável	7.920	8.107	7.920	8.107
Demais benefícios	307	342	307	342
	12.869	**15.386**	**12.869**	**15.386**
Bônus dos administradores provisionado (nota explicativa nº 14 parcela dos administradores)				
ILP apropriado (nota explicativa nº 17 (b))	17.187	644	17.240	644
	30.056	**16.030**	**30.109**	**16.030**

23. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

Fatores de riscos financeiros

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

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

a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco do fluxo de caixa

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

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

b) Risco de crédito

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

c) Risco de liquidez

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

d) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros em 31 de dezembro de 2024 descreve os riscos que podem gerar as variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da instrução 475/08, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada.

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

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

Para análise de sensibilidade do exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 12,15%, TR a 0,81%, INCC a 6,54%, IPCA 4,83% e IGP-M a 6,54% e POUP 6,17%. Os cenários considerados foram:

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

		10%	25%	50%
Ativo		I	II	III
Dados consolidados - Operações	**Risco**	**Queda 10%**	**Queda 25%**	**Queda 50%**
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	(6.856)	(17.140)	(34.280)
Parte relacionada ativa	Alta/queda do CDI	(346)	(866)	(1.732)
Efeitos líquidos da variação do CDI		**(7.202)**	**(18.006)**	**(36.012)**
Contas a receber	Alta/queda do INCC	(6.409)	(16.023)	(32.046)
Efeitos líquidos da variação do INCC		**(6.409)**	**(16.023)**	**(32.046)**
Contas a receber	Alta/queda do IPCA	(1.906)	(4.766)	(9.532)
Contas a receber	Alta/queda do IGP-M	(17)	(43)	(86)
Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA		**(1.924)**	**(4.809)**	**(9.618)**
Passivo		I	II	III
Dados consolidados - Operações	**Risco**	**Aumento 10%**	**Aumento25%**	**Aumento 50%**
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda do CDI	7.117	17.794	35.587
Parte relacionada passiva	Alta/queda do CDI	23	58	116
Efeitos líquidos da variação do CDI		**7.141**	**17.851**	**35.703**
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	6.721	16.801	33.603
Efeitos líquidos da variação do INCC		**6.721**	**16.801**	**33.603**
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda da SELIC	3.647	9.117	18.233
Efeitos líquidos da variação do IGP-M/IPCA		**3.647**	**9.117**	**18.233**

e) Gestão de capital

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, de acordo com as informações financeiras consolidadas, a Companhia apresenta a seguinte alavancagem financeira:

	Consolidado	
	2024	2023
Total de empréstimos e financiamentos	1.176.821	1.331.372
Caixa e equivalentes de caixa	(18.337)	(31.072)
Títulos e valores mobiliários	(746.369)	(905.887)
Endividamento líquido perante terceiros	**412.115**	**394.413**
Total do patrimônio líquido	2.069.012	2.879.913
Total do capital próprio e de terceiros	2.481.128	3.274.326

f) Estimativa do valor justo

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

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

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

continua...

DocuSigned by
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 85422304772
Data/Hora da Assinatura: 27/03/2025 | 23:26:07 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/

Docusign Envelope ID: A2F0A5D9-CAFB-4123-AE87-4AC833F4EAFB

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

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

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

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

A Companhia não possui ativos financeiros mensurados pelos níveis 1 e 3.

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

	"Rating" Fitch	Saldo
CDBs	AA+	262.685
Poupança	AA+	-
Letras Financeiras	AA+	-
		262.685

24. OPERAÇÃO DESCONTINUADA

Conforme mencionado na nota explicativa nº 8 (a), em 2024 a Companhia alienou a totalidade de participação em sociedade controlada, que representava segmento de negócio da região sul do Brasil. Consequentemente, como mencionado na nota explicativa nº 2.2, a partir de maio de 2024 as demonstrações financeiras dessa sociedade controlada deixaram de integrar as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia. Abaixo o resultado gerado por esse segmento de negócio, de janeiro a abril que passou a representar uma operação descontinuada, deixando a partir de então de integrar a composição do resultado consolidado da Companhia:

	Consolidado	
	2024	**2023**
Receita	326.448	1.183.709
Custo incorrido das vendas realizadas	(268.219)	(939.962)
Lucro bruto	**58.229**	**243.747**
Despesas operacionais		
Comerciais	(20.092)	(79.211)
Gerais e administrativas	(21.258)	(67.872)
Provisões	(25)	(6.422)
Outras despesas operacionais, líquidas	189	(1.469)
	(41.186)	**(154.974)**
Lucro operacional	**17.043**	**88.773**
Resultado das participações societárias		
Equivalência patrimonial	584	7.941
	584	**7.941**
Despesas financeiras	(4.474)	(4.458)
Receitas financeiras	34.864	90.080
Resultado financeiro	**30.390**	**85.622**
Efeitos de imposto de renda e contribuição social	(7.945)	(30.387)
Lucro líquido antes dos minoritários	**40.072**	**151.949**
Participação dos não controladores	(14.811)	(48.064)
Lucro líquido exercícios	**25.261**	**103.885**
Equivalência patrimonial controlada	10.399	151.949
Total de operações descontinuadas	**10.399**	**151.949**

25. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS

Com a alienação da participação societária em sociedade até então controlada e que representava o segmento de negócio da região Sul do Brasil, esse segmento foi descontinuado (nota explicativa nº 24).

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.

26. EVENTO SUBSEQUENTES

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.

A DIRETORIA

Presidente - **Márcio Botana Moraes**

Diretor Financeiro e de Relações com Investidor – **Marcelo Dzik**

Contador - **Rafael Oliveira Santos** - CRC - 1SP289162/O-8

PARECERES E DECLARAÇÕES/PARECER DO CONSELHO FISCAL OU ÓRGÃO EQUIVALENTE PARECER DO CONSELHO FISCAL

O Estatuto Social da Companhia prevê um Conselho Fiscal de caráter não permanente, eleito unicamente a pedido dos acionistas da Companhia em Assembleia Geral Ordinária. Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Conselho Fiscal não foi instalado.

São Paulo, 27 de março de 2025.

Marcelo Dzik

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos que as Demonstrações Financeiras para o periodo findo em 31 de dezembro de 2024, da Even Construtora e Incorporadora S.A. refletem adequadamente a posição patrimonial e financeira correspondentes ao período apresentado.

São Paulo, 27 de março de 2025.

Marcelo Dzik

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

DECLARAÇÃO DOS DIRETORES SOBRE O PARECER DOS AUDITORES

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório de revisão da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda. relativas as Demonstrações Financeiras da Even Construtora e Incorporadora S.A., para o período findo em 31 de dezembro de 2024.

São Paulo, 27 de março de 2025.

Marcelo Dzik

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Even Construtora e Incorporadora S.A. e suas controladas ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira individual da Even Construtora e Incorporadora S.A. em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira consolidada da Even Construtora e Incorporadora S.A. e suas Controladas em 31 de dezembro de 2024, o desempenho consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as "IFRS Accounting Standards", emitidas pelo "International Accounting Standards Board - IASB", aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia e a suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade - CFC, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as "IFRS Accounting Standards", 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.

Principais assuntos de auditoria

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

Reconhecimento de receitas

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, conforme descrito na nota explicativa nº 2.16 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras e medição da evolução destas por meio dos custos incorridos, para determinação do custo orçado e assim percentual de evolução da obra ("POC"). Consequentemente, o assunto foi foco de nossa auditoria devido ao risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado utilizarem pressupostos subjetivos que podem ou não se concretizar, bem como pela relevância dos valores envolvidos.

Dessa forma, dentre outros, efetuamos procedimentos de auditoria, que incluem: (i) Entendimento e avaliação do desenho e da implementação dos controles internos relacionado ao processo de custo orçado e reconhecimento de receita; (ii) Obtenção de representação formal das estimativas do custo orçado aprovadas pelo Departamento de Engenharia e pelo Comitê estabelecido pela Companhia com tal propósito; (iii) Atualização independente das projeções de custos orçados a incorrer para os empreendimentos em construção e comparação com o custo orçado atualizado pela Administração; (iv) Análise histórica da evolução do custo orçado; (v) Obtenção do custo a incorrer de forma analítica e realização de teste, em base amostral para avaliação da acuracidade dos valores; (vi) Teste, em base amostral, para avaliação da documentação-suporte dos custos incorridos, valor geral de venda, recebimentos e distratos, contidos no mapa de apropriação, base para a receita contabilizada do exercício; (vii) Recálculo da receita com base no percentual de evolução das obras ("POC"); e (viii) Avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras.

No decorrer da nossa auditoria, identificamos deficiências de controles internos relacionadas ao ambiente de tecnologia e aos processos de reconhecimento de receita, bem como ajustes corrigidos e ajustes não corrigidos pela Administração por ter sido considerado imaterial, que nos levaram a natureza e extensão de nossos procedimentos substantivos planejados para obtermos evidências de auditoria suficientes e apropriadas.

Com base nos procedimentos de auditoria anteriormente descritos e nas evidências de auditoria obtidas, concluímos que os critérios de reconhecimento de receita adotados pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado - DVA referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão reconciliadas com as demais demonstrações financeiras e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

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

A Administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

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

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

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM e demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as "IFRS Accounting Standards", emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo como base para formar a opinião sobre as demonstrações financeiras do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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

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

São Paulo, 27 de março de 2025

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8

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

Deloitte.

DocuSigned by
Assinado por: S A O ESTADO DE S PAULO:61533949000141
CPF: 86422304772
Data/Hora da Assinatura: 27/03/2025 | 23:26:19 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Presencial
L: Sao Paulo, S: SP, C: BR
Emissor: AC Certisign RFB G5
E1FD1C243A074BC...

Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI.
Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site:
https://estadaori.estadao.com.br/publicacoes/