

Índice

2. Comentário dos diretores	
2.1 Condições financeiras e patrimoniais	1
2.2 Resultados operacional e financeiro	21
2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases	26
2.4 Efeitos relevantes nas DFs	28
2.5 Medições não contábeis	30
2.6 Eventos subsequentes as DFs	32
2.7 Destinação de resultados	33
2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs	35
2.9 Comentários sobre itens não evidenciados	37
2.10 Planos de negócios	39
2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional	44
5. Política de gerenciamento de riscos e controles internos	
5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado	45
5.2 Descrição dos controles internos	49
5.3 Programa de integridade	52
5.4 Alterações significativas	55
5.5 Outras informações relevantes	56

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

2.1. Comentários dos Diretores sobre:

As informações financeiras incluídas neste Formulário, exceto quando expressamente ressalvado, referem-se às demonstrações financeiras da Companhia, elaboradas em conformidade com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”) emitidas pelo *International Accounting Standards Board* (“IASB”), e as práticas contábeis adotadas no Brasil, que compreendem as práticas contábeis previstas na legislação societária brasileira e os pronunciamentos, orientações e interpretações emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e aprovados pela CVM.

a) condições financeiras e patrimoniais gerais

A Companhia apurou lucro líquido de R\$ 215,9 milhões no exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023.

Receita Líquida: A receita líquida consolidada da Companhia totalizou R\$ 2.974 milhões em 2023, o que representa um aumento de 28% (vinte e oito por cento) em relação ao valor de R\$ 2.318 milhões registrado em 2022. Em 2023, houve aumento de volume de lançamentos e de vendas em relação ao ano anterior, no montante de 125% (cento e vinte e cinco por cento) e 37% (trinta e sete por cento), respectivamente, considerando-se a participação da Companhia nos projetos. Esse aumento se deu em decorrência de uma melhora no cenário macroeconômico local e global, bem como de lançamentos pela Companhia de produtos assertivos e da redução na taxa de juros no mercado.

Posição de Caixa: A Companhia encerrou o exercício de 2023 com uma posição de caixa de R\$ 936,9 milhões, o que representa uma alavancagem implícita (caixa líquido¹ /patrimônio líquido) negativa de -13,70% (treze inteiros e setenta décimos por cento negativo).

A Companhia registrou um consumo de caixa operacional em 2023 de R\$ 591,9 milhões e, em 31 de dezembro de 2023, possuía uma posição de caixa líquido negativo de R\$ -394,4 milhões e uma liquidez corrente (ativo circulante/passivo circulante) de 3,3% (três inteiros e três décimos por cento).

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

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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

b) Estrutura de capital

A Administração da Companhia entende que a atual estrutura de capital, mensurada principalmente pela relação de caixa líquido sobre patrimônio líquido, apresenta nível saudável de alavancagem, apesar da redução em relação a 2022.

A redução da relação de caixa líquido sobre patrimônio líquido, de 7,24% (sete inteiros e vinte e quatro décimos por cento) em 31 de dezembro de 2022 para -13,70% (treze inteiros e setenta décimos por cento negativo) em 31 de dezembro de 2023, deu-se em razão do consumo de caixa operacional ao longo de 2023 e do volume de captação de empréstimos relativo a financiamento à produção.

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

	2023	%	2022	%	2021	%
Passivo Circulante	1.673.576	23%	2.056.378	31%	2.315.443	39%
Passivo Não Circulante	2.745.140	38%	1.914.322	29%	1.022.129	17%
Patrimônio Líquido	2.879.913	39%	2.727.424	41%	2.592.338	44%
Total	7.298.629	100%	6.698.124	100%	5.929.910	100%

Ao final do ano de 2023, a soma dos empréstimos e financiamentos (curto e longo prazo) totalizou R\$ 1.331,3 milhões, composto por: 73% (setenta e três por cento) em financiamentos à produção/construção de projetos (SFH e CRIs de estoques); e 27% (vinte e sete por cento) em dívida corporativa (debêntures securitizadas por meio de CRIs no mercado de capitais).

c) Capacidade de pagamento em relação aos compromissos financeiros assumidos

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Em 2023, a Companhia deu continuidade à sua estratégia de manutenção do volume de estoque pronto baixo.

Conforme indicado acima, a Companhia encerrou 2023 com R\$ 936,9 milhões em Caixa e Disponibilidades, uma posição de caixa líquido negativo de R\$ -394,4 milhões e um índice de liquidez corrente de 3,3x (três vírgula três vezes), indicando que a sua situação de liquidez é suficiente para cobrir tempestivamente seus compromissos financeiros.

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

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

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

É importante destacar que a Companhia honrou em 2023 e continuará honrando suas obrigações de curto, médio e longo prazo existentes.

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

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

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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

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

Ressalta-se que essa tem sido a estratégia adotada pela Companhia ao longo dos anos, inclusive em 2023.

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

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

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

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

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

Na maioria dos contratos, as liberações de caixa pelas instituições financeiras ocorrem durante o período da obra e, após a sua conclusão, há uma carência média de 6 (seis) a 9 (nove) meses para quitação da dívida. Os financiamentos realizados de acordo com o

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Sistema Financeiro da Habitação (SFH) geralmente são garantidos por hipoteca, em primeiro grau, do imóvel objeto da incorporação imobiliária e outras garantias reais imobiliárias.

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

Composição do endividamento da Companhia:

(R\$ mil)	2023	2022	2021
Crédito imobiliário (financ. à produção)	848.054	408.747	115.702
Certificados de Recebíveis Imobiliários	476.059	384.607	175.917
Outros	7.259	0	21.914
Total	1.331.372	793.354	313.533

Em 31 de dezembro de 2023, a Companhia tinha:

Crédito Imobiliário

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

Essas linhas são indexadas pela Taxa Referencial (TR) acrescida de *spread* que varia entre 6,90% (seis vírgula noventa por cento) e 9,10% (nove vírgula dez por cento) ao ano, pela variação da Caderneta de Poupança acrescida de *spread* que varia entre 2,55% (dois vírgula cinquenta e cinco por cento) e 3,20% (três vírgula vinte por cento) ao ano e pela variação dos Certificados de Depósitos Interbancários (CDI) acrescida de *spread* de até 2,50% (dois vírgula cinquenta por cento) ao ano com vencimento em linha com os prazos de entrega de cada um dos empreendimentos. Normalmente, elas são garantidas pela hipoteca do imóvel onde é desenvolvido o projeto beneficiado pelo financiamento.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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

Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

Cronograma Para Amortização

A tabela abaixo representa o cronograma para amortização da dívida total da Companhia, no valor total de R\$ 1.331,3 milhões (apurado em 31/12/2023):

Ano	Valor Total (em R\$ mil)
2024	236.286
2025	501.983
2026 em diante	593.103

(i) **contratos de empréstimo e financiamento relevantes**

A tabela abaixo apresenta o endividamento da Companhia no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023:

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

(R\$ mil)			2023	
Contratos Financeiros Relevantes	Encargos	Venc.	Curto Prazo	Longo Prazo
Crédito Imobiliário	Taxa Referencial (TR) + 8,90% a 9,10% a.a.			
	Poupança + 2,55% a 3,20% a.a	2023 à 2026	228.744	596.452
	CDI + 2,50% a.a.			
Certificado de Recebíveis Imobiliários (lastreados por debêntures da Companhia)	12ª Emissão 2018: 100% CDI + spread 1,75% a.a.	28/09/2026	7.497	468.634
	15ª Emissão 2022: 100% CDI + spread 0,90% a.a.	18/09/2028		
	16ª Emissão 2023: 100% CDI + 2,55%	28/11/2028		
Nota Comercial	NC Casa Alto de Pinheiros: 100% CDI + 1,65% a.a.	25/09/2026	45	30.000
Total			236.286	1.095.086

(ii) outras relações de longo prazo com instituições financeiras

Não há.

(iii) grau de subordinação entre as dívidas

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

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

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

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

No mais, em decorrência do tipo de negócio adotado pela Companhia, não existe subordinação entre as dívidas.

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

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

- (i) Razão entre dívida líquida, somada a contas a pagar em relação à aquisição de imóveis e terrenos, e patrimônio líquido, menor ou igual a 1,2 (um vírgula dois). Para os fins deste item (i), considera-se como (i.1) “dívida líquida” o total de empréstimos e financiamentos de curto e longo prazos, subtraindo-se as disponibilidades em caixa e aplicações financeiras; (i.2) “contas a pagar” o valor indicado nas notas explicativas das demonstrações financeiras da

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Companhia em relação à aquisição de imóveis e terrenos líquido de permutas; e (i.3) “patrimônio líquido” o patrimônio líquido constante das demonstrações financeiras da Companhia; e

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

g) Limites dos financiamentos contratados e percentuais já utilizados

A Administração da Companhia acredita que os limites de utilização dos financiamentos já contratados estão dentro dos padrões de mercado para o setor de atuação da Companhia. Os financiamentos no âmbito do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) são exclusivamente destinados à utilização nas obras dos respectivos empreendimentos. Os recursos são liberados conforme avanço físico-financeiro das obras. As linhas de financiamento de terrenos são destinadas exclusivamente à aquisição de terrenos específicos, sendo liberadas mediante o processo de aquisição. Para os demais tipos de dívida não há condições para liberação dos recursos.

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

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

SPE	Empreendimento	Empresa	Modalidade	Valor	Valor Medido	Valor a liberar
				Contratado	(Tomado)	
3520	Arcos Itaim	Euterpe Emp. Imob. Ltda.	SFH	20.800.000	19.760.000	1.040.000
3350	Clári	Esp 98/13 Emp. Imob. Ltda.	SFH	56.211.099	55.368.188	842.911
2370	Balkon	Jaracatia Emp. Imob. Ltda.	SFH	49.862.140	2.000.000	47.862.140
3920	Platô	Cygne Emp. Imob. Ltda.	SFH	130.715.765	106.587.737	24.128.028
4260	Arbo Alto de Pinheiros	Baskerville Emp. Imob. Ltda.	SFH	103.446.885	79.843.770	23.603.115
4180	Modo Pompéia	Pouliche Emp. Imob. Ltda.	SFH	76.438.878	37.091.290	39.347.588
3810	YBY	ESP 105/13 Emp. Imob. Ltda	SFH	65.900.000	48.609.388	17.290.612
2410	Portugal 587	Even SP 15/10 Emp. Imob. Ltda	SFH	126.593.049	67.777.100	58.815.950
1633	Monumento SP_F2	Luiz Migliano I Emp. Imob. Ltda.	SFH	167.470.000	93.850.949	73.619.051
2160	Modo Butantã	Privilege Emp. Imob. Ltda.	SFH	89.800.000	47.223.871	42.576.129
4420	Mairin Ibirapuera	Icatu Emp. Imob. Ltda.	SFH	155.586.423	28.478.077	127.108.346
4560	Joaquim	Tulum Even Empreendimentos Imobiliários S.A	SFH	91.900.000	-	91.900.000
3510	Casa Alto de Pinheiros	ESP 96.13 Empreendimentos Imobiliários Ltda	SFH	110.984.216	-	110.984.216
4680	Madre	Pianemo Even Empreendimentos Imobiliários Ltda	SFH	171.200.000	-	171.200.000
0002	-	Even Construtora e Incorporadora S.A	CRI	200.000.000	100.000.000	100.000.000
						930.318.086

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

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

Análise das Demonstrações do Resultado

Comparação das demonstrações consolidadas do exercício

2023 x 2022

(em R\$ mil, exceto porcentagem)	2023	A.V ⁽¹⁾ (%)	2022	A.V ⁽¹⁾ (%)	A.H ⁽²⁾ (%)
Receita Operacional Bruta	3.042.974	100,00%	2.372.266	100,00%	28,27%
Receita de Incorporação e Revenda de imóveis	2.993.443	98,37%	2.305.931	97,20%	29,81%
Receitas de Construção e Prestação de Serviços	49.531	1,63%	66.335	2,80%	-25,33%
Deduções da Receita Bruta	-69.324	-2,28%	-54.330	-2,29%	27,60%
Receita Líquida Operacional	2.973.650	100,00%	2.317.936	100,00%	28,29%
Custo das vendas realizadas	2.327.050	-78,26%	1.795.451	-77,46%	29,61%
Lucro bruto	646.600	21,74%	522.485	26,64%	23,75%
Receitas (despesas) operacionais	-368.168	-12,38%	-393.714	-16,99%	-6,49%
Despesas Comerciais	-163.767	-5,51%	-153.259	-6,61%	6,86%
Despesas Gerais e Administrativas	-141.512	-4,76%	-127.461	-5,50%	11,02%

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Remuneração de Administradores	-31.581	-1,06%	-40.492	-1,75%	-22,01%
Outras receitas e despesas operacionais, líquidas	-31.308	-1,05%	-72.502	-3,13%	-56,82%
Lucro Operacional Antes das Participações Societárias e do Resultado Financeiro	278.432	9,36%	128.771	5,56%	116,22%
Resultado das Participações Societárias	14.195	0,48%	-3.210	-0,14%	- 542,21%
Equivalência Patrimonial	14.195	0,48%	-3.210	-0,14%	-
Resultado Financeiro	121.527	4,09%	127.486	5,50%	-4,67%
Despesas financeiras	-63.350	-2,13%	-42.784	-1,85%	48,07%
Receitas financeiras	184.877	6,22%	170.270	7,35%	8,58%
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	414.154	13,93%	253.047	10,92%	63,67%
IRPJ e CSLL	-72.860	-2,45%	-56.195	-2,42%	29,66%
Corrente	-56.051	-1,88%	-56.540	-2,44%	-0,86%
Diferido	-16.809	-0,57%	345	0,01%	4972,17 %
Lucro líquido das Operações Continuadas	341.294	11,48%	196.852	8,49%	73,38%
Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas	-	0,00%	-1.820	-0,08%	-
Lucro Líquido antes da Participação de Minoritários	341.294	11,48%	195.032	8,41%	74,99%
Participação de Minoritários	-125.297	-4,21%	-90.648	-3,91%	38,22%
Lucro Líquido do Exercício	215.997	7,26%	104.384	4,50%	106,92%

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

(²) Análise Horizontal (indica variação do valor verificado em 2023 em relação ao valor verificado em 2022).

Receita Operacional Bruta

A receita operacional bruta atingiu R\$ 3.043,0 milhões em 2023, apresentando um aumento de 28,27% (vinte e oito inteiros e vinte e sete décimos por cento) em comparação com a receita operacional bruta de R\$ 2.372,3 milhões apurada em 2022.

Receita de Incorporação e Revendas de Imóveis

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Em 2023, a receita bruta de incorporação e revenda de imóveis foi de R\$ 2.993,4 milhões. Houve um aumento de 29,81% (vinte e nove inteiros e oitenta e um décimos por cento) em comparação ao ano de 2022, que foi de R\$ 2.305,9 milhões.

VGV total lançado ao longo do ano de 2023 atingiu R\$ 3.283,0 milhões (sendo R\$2.252,0 milhões referente à participação da Companhia nos projetos), 81% (oitenta e um por cento) superior ao volume de lançamentos no ano anterior. As vendas líquidas de 2023 totalizaram R\$ 2.697,8 milhões (sendo R\$1.785,5 milhões referente à participação da Companhia nos projetos) e superaram em 37% (trinta e sete por cento) as vendas líquidas registradas em 2022, dado a um cenário macroeconômico mais favorável com redução de taxa básica de juros e inflação controlada.

Receita de Prestação de Serviços

A receita de prestação de serviços decorre de taxas de administração cobradas sobre os serviços de gerenciamento e construção de empreendimentos para terceiros, sejam esses sócios em empreendimentos ou contratantes de serviços específicos. A receita de prestação de serviços atingiu R\$ 49,5 milhões em 2023, sendo que em 2022 a referida receita foi de R\$ 66,3 milhões.

Deduções de Receita Bruta

As deduções da receita representaram 2,28% (dois inteiros e vinte e oito décimos por cento) da receita bruta em 2023 e 2,29% (dois inteiros e vinte e nove décimos por cento) da receita bruta em 2022.

Receita Operacional Líquida

Após a incidência de impostos, a receita operacional líquida atingiu R\$ 2.973,7 milhões em 2023, apresentando aumento de 28,29% (vinte e oito inteiros e vinte e nove décimos por cento) em comparação com a receita operacional líquida de 2022.

Custos das Vendas Realizadas

Os custos das vendas realizadas atingiram R\$ 2.327,1 milhões em 2023, um aumento de 29,61% (vinte e nove inteiros e sessenta e um décimos por cento) em comparação com os custos das vendas realizadas em 2022, de R\$ 1.795,5 milhões.

Lucro Bruto

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

O lucro bruto atingiu R\$ 646,6 milhões em 2023, um aumento de 23,75% (vinte e três inteiros e setenta e cinco décimos por cento) em relação em a 2022, quando o lucro bruto foi de R\$ 522,5 milhões. A margem bruta em 2023 foi de 24,1% (vinte e quatro inteiros e um décimo por cento) quando expurgados os efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo (correspondentes a encargos sobre dívida corporativa e financiamento à produção), com redução de 0,4 p.p. em relação à margem bruta de 2022, que foi de 24,5% (vinte e quatro inteiros e cinco décimos por cento), também expurgados efeitos dos encargos financeiros apropriados ao custo.

Despesas Operacionais

As despesas operacionais em 2023 foram de R\$ 368,2 milhões, correspondente a uma redução de 6,49% (seis inteiros e quarenta e nove décimos por cento) em comparação com as despesas operacionais em 2022, que foram de R\$ 393,7 milhões. Esta variação é reflexo, principalmente, dos fatores indicados abaixo:

Despesas Comerciais

As despesas comerciais atingiram R\$ 163,8 milhões em 2023, correspondente a um aumento de 6,86% (seis inteiros e oitenta e seis décimos por cento) em comparação com despesas comerciais em 2022, que foram de R\$ 153,3 milhões.

Esta variação deve-se principalmente à ampliação do volume de lançamentos. Em 2023, a Companhia teve 18 (dezoito) empreendimentos lançados em SP e RS (em comparação a 16 (dezesesseis) projetos lançados em 2022).

Despesas Gerais e Administrativas

As despesas gerais e administrativas foram de R\$ 141,5 milhões em 2023, correspondente a um aumento de 11,02% (onze inteiros e dois centésimos por cento) em comparação com as despesas gerais e administrativas em 2022, que foram de R\$ 127,5 milhões, dada inflação de 4,62% (quatro inteiros e sessenta e dois décimos por cento). Este aumento deu-se em grande parte por conta do efeito do dissídio na Folha de Pagamento.

Remuneração da Administração

A remuneração da administração atingiu o valor de R\$ 31,6 milhões em 2023, correspondente a uma redução de 22,01% (vinte e dois inteiros e um centésimo por cento) em comparação com a remuneração da administração em 2022, que foi R\$ 40,5 milhões. A

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

redução se deu pela diminuição na apropriação da provisão do incentivo de remuneração variável de longo prazo.

Outras Despesas Operacionais Líquidas

As outras despesas operacionais líquidas foram de R\$ 31,3 milhões em 2023, correspondente a uma redução de 56,82% (cinquenta e seis inteiros e oitenta e dois décimos por cento) em comparação com as outras despesas operacionais em 2022, que foram R\$ 72,5 milhões. Essa redução se deve a um menor volume de provisões e ganho na alienação de participação societária.

Lucro Operacional Antes do Resultado Financeiro

Em virtude dos fatores indicados acima, o lucro operacional antes do resultado financeiro foi de R\$ 278,4 milhões em 2023, correspondente a um aumento de 116,22% (cento e dezesseis inteiros e vinte e dois décimos por cento) em comparação com o lucro operacional em 2022, que foi R\$ 128,8 milhões.

Resultado Financeiro

O resultado financeiro foi positivo em R\$ 121,5 milhões em 2023, correspondente a uma redução de 4,67% (quatro inteiros e sessenta e sete décimos por cento) em comparação com os resultados financeiros em 2022, que foram de R\$127,5 milhões. O resultado financeiro de 2023 deve-se, principalmente, aos fatores indicados abaixo:

Despesas Financeiras

As despesas financeiras foram de R\$63,4 milhões em 2023, correspondente a um aumento de 48,07% (quarenta e oito inteiros e sete centésimos por cento) em comparação com as despesas financeiras em 2022, que foram de R\$ 42,8 milhões. Esta variação deve-se principalmente pelo volume de dívidas da Companhia.

Receitas Financeiras

As receitas financeiras foram de R\$ 184,9 milhões em 2023, correspondente a um aumento de 8,58% (oito inteiros e cinquenta e oito décimos por cento) em comparação com as receitas financeiras em 2022, que foram R\$ 170,3 milhões.

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

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Em virtude dos fatores indicados acima, o lucro líquido antes do IRPJ e da CSLL foi de R\$ 414,2 milhões em 2023, correspondente a um aumento de 63,67% (sessenta e três inteiros e sessenta e sete décimos por cento) em comparação com o referido lucro líquido em 2022, que foi R\$ 253,0 milhões.

IRPJ e CSLL

O valor total de IRPJ e CSLL foi de R\$ 72,9 milhões em 2023, correspondente a um aumento de 29,66% (vinte e nove inteiros e sessenta e seis décimos por cento) em comparação com o valor total de IRPJ e CSLL em 2022, que foi de R\$ 56,2 milhões. Tal aumento é decorrente do volume de receita no período.

Participação de Minoritários

A participação de minoritários foi de R\$ 125,2 milhões em 2023, correspondente a um aumento de 38,22% (trinta e oito inteiros e vinte e dois décimos por cento) em comparação com o valor total de participação minoritária em 2022, que foi de R\$ 90,6 milhões. O aumento foi devido ao reconhecimento de melhor resultado de empreendimentos com parceiros e novos empreendimentos lançados em parceria.

Lucro Líquido

Em virtude dos fatores indicados acima, o lucro líquido foi de R\$216 milhões em 2023, apresentando um aumento de 106,93 % (cento e seis inteiros e noventa e três décimos por cento) em comparação com o lucro líquido de R\$ 104,3 milhões reportado em 2022.

Análise das Balanço Patrimonial

Comparação das demonstrações consolidadas do exercício

<i>(em R\$ mil, exceto porcentagem)</i>	2023	A.V. ⁽¹⁾ (%)	2022	A.V. ⁽¹⁾ (%)	A.H. ⁽²⁾ (%)
Total do Ativo	7.298.629	100,00%	6.698.124	100,00%	8,97%
Circulante	5.469.131	74,93%	5.100.052	76,14%	7,24%
Disponibilidades	936.959	12,84%	970.051	14,48%	-3,41%
Contas a receber	1.595.235	21,86%	936.301	13,98%	70,38%
Imóveis a Comercializar	2.853.301	39,09%	3.051.274	45,55%	-6,49%
Outros Ativos Circulantes	83.636	1,15%	142.426	2,13%	-41,28%
Realizável a Longo Prazo	1.829.498	25,07%	1.598.072	23,86%	14,48%

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Disponibilidades	0	0	5.999	0,09%	- 100,00%
Contas a Receber	724.628	9,93%	677.866	10,12%	6,90%
Imóveis a Comercializar	701.929	9,62%	716.092	10,69%	-1,98%
Outros Ativos Realizáveis a Longo Prazo	299.481	4,10%	143.548	2,14%	108,63%
Investimentos	57.573	0,79%	37.283	0,56%	54,42%
Permanente	45.887	0,63%	17.284	0,26%	165,49%
Total do Passivo e Patrimônio Líquido	7.298.629	100,00%	6.698.124	100,00%	8,97%
Total do Passivo	4.418.716	60,54%	3.970.700	59,28%	11,28%
Circulante	1.673.576	22,93%	2.056.378	30,70%	-18,62%
Fornecedores	134.703	1,85%	111.750	1,67%	20,54%
Adiantamentos de Clientes	467.519	6,41%	666.905	9,96%	-29,90%
Contas a pagar por aquisição de Imóveis	490.862	6,73%	829.768	12,39%	-40,84%
Empréstimos e Financiamentos	236.286	3,24%	132.711	1,98%	78,05%
Dividendos propostos	49.999	0,69%	37.005	0,55%	35,11%
Outros Passivos Circulantes	294.207	4,03%	278.239	4,15%	5,74%
Exigível a Longo Prazo	2.745.140	37,61%	1.914.322	28,58%	43,40%
Empréstimos e Financiamentos	1.095.086	15,00%	645.789	9,64%	69,57%
Contas a pagar por aquisição de Imóveis	1.131.474	15,50%	608.863	9,09%	85,83%
Impostos e Contribuições	37.808	0,52%	21.113	0,32%	79,07%
Outros Exigíveis a Longo Prazo	480.772	6,59%	638.557	9,53%	-24,71%
Patrimônio Líquido	2.879.913	39,46%	2.727.424	40,72%	5,59%
Capital Social	1.657.409	22,71%	1.657.409	24,74%	0,00%
Custos de transação	-25.697	-0,35%	0	0,00%	
Plano de opção de ações	36.952	0,51%	38.481	0,57%	-3,97%
Ações restritas e em tesouraria	-9.855	-0,14%	-37.001	-0,55%	-73,37%
Reserva de Lucros	287.593	3,94%	253.935	3,79%	13,25%
Participação de acionistas não controladores	933.511	12,79%	814.600	12,16%	14,60%

Ativo Circulante e Não Circulante

Disponibilidades

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

As disponibilidades totalizavam R\$ 937,0 milhões, em 31 de dezembro de 2023, apresentando redução de 3,41% (três vírgula quarenta e um por cento) em comparação com R\$ 976,0 milhões em 31 de dezembro de 2022.

A Companhia consumiu caixa operacional de R\$ 519,2 milhões em 2023, aprovou dividendos intercalares de R\$ 99,9 milhões sendo R\$ 49,9 milhões pagos durante o exercício.

Contas a Receber

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

Imóveis a Comercializar

Os imóveis a comercializar totalizavam R\$ 3.555,2 milhões em 31 de dezembro de 2023, uma redução de 4,66% (quatro vírgula sessenta e seis por cento) em comparação com os R\$ 3.729,1 milhões em 31 de dezembro de 2022.

Passivo Circulante e Não Circulante

Adiantamento de Clientes

Os adiantamentos de cliente totalizavam R\$ 443,8 milhões em 31 de dezembro de 2023, uma redução de 33,45% (trinta e três vírgula quarenta e cinco por cento) em comparação com os R\$ 666,9 milhões em 31 de dezembro de 2022.

Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis

As contas a pagar por aquisição de imóveis totalizavam R\$ 1.622,3 milhões em 31 de dezembro de 2023, um aumento de 12,77% (doze vírgula setenta e sete por cento) em comparação com a posição de R\$ 1.438,6 milhões apurada em 31 de dezembro de 2022.

Essa oscilação deve-se em parte a permuta financeiras constituídas no período.

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Empréstimos e Financiamentos

Em 31 de dezembro de 2023, os empréstimos e financiamentos totalizavam R\$1.331,4 milhões *versus* R\$ 778,5 milhões em 31 de dezembro de 2022, apresentando um aumento de 71,02% (setenta e um vírgula zero dois por cento) no volume de dívida da Companhia.

Patrimônio Líquido

Capital Social

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

Reservas de lucros

A Companhia possui Reservas de Lucros Acumulados apurados em R\$ 287,6 milhões no exercício de 2023, já contemplando a proposta atual da administração de destinação de R\$ 105,2 milhões para a conta de reserva de lucros a realizar.

Análise das Demonstrações do Fluxo de Caixa Comparação das demonstrações consolidadas do exercício 2023 X 2022

(em R\$ mil)	2023	2022	A.H. ⁽¹⁾ (%)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucros antes do imposto de renda e da contribuição social	414.154	253.047	63,67%
Ajustes para reconciliação com o caixa:			
Equivalência patrimonial	(14.195)	3.210	-542,21%
Depreciações e amortizações	9.827	9.121	7,74%
Provisões	(7.390)	(13.708)	-46,09%
Juros provisionados	97.592	58.586	66,58%
Juros apropriados em aplicações financeiras	(120.517)	(98.195)	22,73%
Variações nos ativos e passivos:			
Contas a receber	(705.696)	(32.478)	2072,84%
Imóveis a comercializar	212.136	(807.468)	-126,27%
Demais contas a receber	35.253	(938)	-3858,32%
Fornecedores	22.953	51.417	-55,36%

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

Contas a pagar por aquisição de imóveis	94.344	199.814	-52,78%
Contas a pagar por aquisição sociedade controlada	-	(151.599)	0,00%
Adiantamentos de clientes	(280.417)	180.369	-255,47%
Demais passivos	(83.327)	38.252	-317,84%
Variações no patrimônio			
Concessões de Ações - ILP	(4.730)	(2.856)	65,61%
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(330.012)	(313.427)	5,29%
Juros pagos	(105.585)	(49.976)	111,27%
Imposto de renda e contribuição social pagos	(56.165)	(56.947)	-1,37%
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(491.762)	(420.349)	16,99%
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL DAS ATIVIDADES NÃO OPERACIONAIS			
Resultado de investimentos descontinuados	-	(1.820)	-100,00%
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	-	(1.820)	-100,00%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Títulos e valores mobiliários	160.982	51.104	215,01%
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(38.430)	(4.822)	696,97%
Aumento (redução) dos investimentos	(6.095)	(10.762)	-43,37%
Lucros recebidos	-	-	
Aumento (redução) de AFAC em sociedades investidas	(3.888)	(20)	19340,00%
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	112.569	35.500	217,09%
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
De terceiros:			
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	811.123	840.549	-3,50%
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(250.259)	(384.193)	-34,86%
Caixa restrito	-	2.444	-100,00%
	560.865	458.801	22,25%

2.1 Condições financeiras e patrimoniais

De acionistas/partes relacionadas:			
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	(92.911)	(34.727)	167,55%
Dividendos pagos	(81.000)	-	0,00%
Movimentos de acionistas não controladores	(6.386)	(47.580)	-86,58%
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	380.568	376.494	1,08%
VARIAÇÃO LÍQUIDA DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	1.374	(10.175)	-113,51%

(1) Análise Horizontal

Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais

O caixa líquido consumido pelas atividades operacionais em 2023 foi de R\$ 491.762 mil, correspondente a um aumento de 16,99% quando comparado ao caixa líquido consumido pelas atividades operacionais em 2022, no valor de R\$ 420.349 mil. Esse aumento deve-se a aquisições de terreno realizadas e ao aumento do custo com juros, em decorrência do volume de captação de financiamento à produção.

Fluxo de Caixa das Atividades Não Operacionais

Não houve em 2023 o consumo de caixa líquido pelas atividades não operacionais, tendo assim uma queda correspondente a 100% quando comparado ao caixa líquido consumido pelas atividades não operacionais em 2022, no valor de R\$ 1.820 mil. Esse fluxo de caixa contemplava o consumo de caixa com o segmento descontinuado no Rio de Janeiro.

Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento

O caixa líquido gerado pelas atividades de investimento em 2023 foi de R\$ 112.569 mil, correspondente a um aumento de 217,09% quando comparado ao caixa líquido gerado pelas atividades de investimento em 2022, no valor de R\$35.500 mil. Essa variação deve-se aos investimentos na rubrica de títulos e valores mobiliários da Companhia ao longo do ano de 2023.

Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento

O caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento em 2023 foi de R\$ 380.568 mil, correspondente a uma variação de 1,08% quando comparado ao caixa líquido consumido pelas atividades de financiamento em 2022, no valor de R\$376.494 mil.

2.2 Resultados operacional e financeiro

2.2. Comentários dos Diretores sobre:

a) resultados das operações da Companhia

(i) descrição de quaisquer componentes importantes da receita

Receita Operacional Bruta

A receita operacional bruta decorre, principalmente, da incorporação e venda de imóveis e, em menor proporção, da prestação de serviços de construção próprios e para terceiros, de acordo com os seguintes valores e proporções no exercício encerrado em 31 de dezembro de 2023:

	2023	
	R\$ mil	%
Receita Operacional Bruta	3.042.974	100%
Receita de Incorporação e Revenda de imóveis	2.993.442	98%
Receitas de Construção e Prestação de Serviços	49.531	2%

Receita de Incorporação e Revenda de Imóveis

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

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

2.2 Resultados operacional e financeiro

acrescido da correção monetária do período), quanto de novas vendas (apropriação do percentual de custo incorrido acumulado sobre o valor do contrato de venda).

Receita de Prestação de Serviços

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

Reconhecimento da Receita Operacional Bruta

A Companhia adota a política de reconhecer a receita operacional relativa a um empreendimento somente após o período de carência legal da incorporação de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data do registro do memorial. Pode, contudo, passar a reconhecer a receita operacional antes deste período, caso: (i) o empreendimento atinja um percentual mínimo de vendas previsto no registro de incorporação; ou (ii) ocorra o registro de pedido de suspensão da carência do registro de incorporação, fato este assumido quando a Companhia julga adequado. Sendo assim, como regra geral nenhum empreendimento em período de carência terá reconhecida sua receita operacional, mesmo que tenha contratado vendas ou que tenha incorrido em gastos relativos aos custos de incorporação.

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

As parcelas a receber das vendas realizadas relativas ao período de construção são atualizadas monetariamente pela variação do Índice Nacional da Construção Civil – INCC até a data de entrega das chaves; para esse período, foi efetuado o cálculo de ajuste a valor

2.2 Resultados operacional e financeiro

presente. O valor presente das contas a receber de clientes relacionados com a comercialização de unidades não concluídas é calculado com base na taxa de juros para remuneração de títulos públicos indexados pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo. A referida taxa é compatível com a natureza, o prazo e os riscos de transações similares em condições de mercado.

Deduções da Receita Bruta

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

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

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

Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (“ISS”)

A Companhia, diretamente ou através de sociedades de propósito específico, presta serviços de execução de obras de construção civil, hidráulica e elétrica, serviços de administração e fiscalização de obras e serviços de engenharia. Sobre a receita bruta dessas atividades incide o ISS, cuja competência para lançamento e cobrança será: (i) do município em que esteja sendo realizada a obra, nas hipóteses dos serviços de execução de obra e de administração e fiscalização de obra; e (ii) do município em que esteja localizado o estabelecimento da Companhia, na hipótese dos serviços de engenharia. A alíquota do ISS estabelecida para os serviços prestados pela Even (i) no município de São Paulo é de 5% (cinco por cento); (ii) no Município do Rio de Janeiro é de 3% (três por cento); e (iii) no Município de Porto Alegre é de 4% (quatro por cento).

Receitas Financeiras

2.2 Resultados operacional e financeiro

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

(ii) fatores que afetaram materialmente os resultados operacionais

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

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

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

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

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

2.2 Resultados operacional e financeiro

dos preços de insumos. Além do INCC, outras taxas que afetam o resultado operacional são o IPCA e o CDI.

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

2.3. Comentários dos Diretores sobre:

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

Não houve mudança significativa nas práticas contábeis da Companhia. Adicionalmente, não existem outras normas aprovadas pelo CFC (Conselho Federal de Contabilidade) e IFRS que entraram em vigor em 2023 e que impactam significativamente a Companhia e suas controladas e coligadas.

Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e com adoção obrigatória a partir de 1 de janeiro de 2023

No Exercício corrente as IFRSs abaixo relacionadas são obrigatoriamente válidas para um período contábil que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2023. A adoção dos pronunciamentos abaixo, quando aplicável, não trouxe nenhum impacto material nas demonstrações da Companhia e suas controladas.

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
Alterações à IFRS 17	Contratos de seguros	01/01/2023
Alterações à IAS 1 - IFRS Declarações das práticas contábeis 2	Divulgação de políticas contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 8	Definição de estimativas contábeis	01/01/2023
Alterações à IAS 12	Imposto diferido relacionado a ativos e passivos resultantes de única transação	01/01/2023

Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram de forma antecipada as IFRSs novas e relacionadas abaixo:

Pronunciamento	Descrição	Aplicável a períodos anuais com início em ou após
----------------	-----------	---

2.3 Mudanças nas práticas contábeis/Opiniões modificadas e ênfases

IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (alterações)	Venda ou contribuição de ativos entre um investidor e sua coligada ou <i>Joint Venture</i>	Sem definição
Alterações à IAS 1	Classificação do passivo com circulante ou não circulante	01/01/2024
Alterações à IAS 1	Passivo não circulante com <i>covenants</i>	01/01/2024
Alterações à IAS 7	Acordos de financiamento de fornecedores	01/01/2024
Alterações à IFRS 16	Passivo de arrendamento em uma transação de " <i>Sale and Leaseback</i> "	01/01/2024

b) opiniões modificadas e ênfases presentes no relatório do auditor

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

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

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

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

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

a) introdução ou alienação de segmento operacional

Não houve introdução ou alienação de segmento operacional.

b) constituição, aquisição ou alienação de participação societária

Projeto Marquise: no segundo trimestre desse ano, a Even efetivou a venda de 36,57% (trinta e seis inteiros e cinquenta e sete décimos por cento) de sua participação na sociedade incorporadora do Condomínio Marquise na região da Vila Mariana na cidade de São Paulo, empreendimento lançado no terceiro trimestre.

Projeto Joaquim Brooklin: no segundo trimestre desse ano, a Even efetivou a venda de 50% (cinquenta por cento) de sua participação na sociedade incorporadora do Condomínio Joaquim na região do Brooklin na cidade de São Paulo, empreendimento lançado no mesmo trimestre da venda.

Projeto Franca: Em dezembro de 2023, a Companhia realizou a venda de 80% (oitenta por cento) de participação na sociedade incorporadora do futuro empreendimento Franca na região dos Jardins na cidade de São Paulo, empreendimento ainda em *land bank*.

Desinvestimento Melnick 2023: Em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 24 de agosto de 2023, foi aprovada a aquisição, pela Companhia, de 8.710.000 (oito milhões e setecentas e dez mil) ações de sua própria emissão, para manutenção em tesouraria e posterior cancelamento, as quais eram detidas por acionista não controlador. Em contrapartida ao pagamento dessa transação, a Companhia entregou 14.322.649 (quatorze milhões, trezentas e vinte e duas mil, seiscentas e quarenta e nove) ações da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A., em operação realizada fora de mercados organizados. O valor da baixa referente à entrega dessas ações foi de R\$ 85,6 milhões.

A Companhia obteve autorização da sociedade Melnick Participações S.A., com quem mantém Acordo de Acionistas celebrado inicialmente em 03 de setembro de 2020, conforme aditado, para desonerar e liberar 14.322.649 (quatorze milhões, trezentas e vinte

2.4 Efeitos relevantes nas DFs

e duas mil, seiscentas e quarenta e nove) ações de emissão da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. detidas pela Companhia do ônus decorrente de tal Acordo de Acionistas, de modo que a Companhia pudesse aliená-las a parte relacionada da Companhia.

Em decorrência à referida transação, permaneceram vinculadas ao Acordo de Acionistas 77.483.107 (setenta e sete milhões, quatrocentas e oitenta e três mil, cento e sete) ações de emissão da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. de titularidade da Companhia, correspondente a 37,56% (trinta e sete inteiros e cinquenta e seis décimos por cento).

A participação da Companhia anterior à transação era de 44,51% (quarenta e quatro inteiros e cinquenta e um décimos por cento) do capital votante da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. Após a transação acima referida, a participação detida pela Melnick Participações S.A. no capital social da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. é de 20,44% (vinte inteiros e quarenta e quatro décimos por cento), e as ações detidas pela Melnick Participações S.A. e pela Companhia, em conjunto e sujeitas ao Acordo de Acionistas, continuam representando 58% (cinquenta e oito por cento) do capital votante da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. A transação mencionada acima não resultou na alteração das regras vigentes do referido Acordo de Acionistas e tampouco na estrutura de controle da sociedade.

Desinvestimento Melnick 2024: Conforme Fato Relevante divulgado em 26.03.2024, a Companhia celebrou, em tal data, Contrato de Venda e Compra de Ações para a alienação de 19.700.000 (dezenove milhões e setecentas mil) ações emissão da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A. ao preço de R\$ 4.81 por ação, para carteiras administradas e fundos de investimento geridos pela Melpar Invest Ltda. (CNPJ/MF nº 52.803.255/0001-96), parte relacionada à Companhia. Adicionalmente, na data acima referida, o Conselho de Administração da Companhia autorizou a diretoria da Companhia a alienar até 15.000.000 (quinze milhões) de ações de emissão da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A., por meio de operações privadas ou em mercado de bolsa de valores, a serem realizadas no prazo de até 90 dias a partir de tal data.

c) eventos ou operações não usuais

Não aplicável.

2.5 Medições não contábeis

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

a) informação sobre o valor das medições não contábeis

EBITDA

Consolidado	31/12/2023	31/12/2022
EBITDA (em R\$ mil)	372.206	180.250
Margem EBITDA	12,5%	7,8%

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

Segue abaixo o cálculo do EBITDA para os exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

Consolidado	31/12/2023	31/12/2022
Lucro antes do IRPJ e CSLL (em R\$ mil) ⁽¹⁾	414.154	253.046
(+/-) Receitas (Despesas) Financeiras Líquidas (em R\$ mil) ⁽¹⁾	(121.527)	(127.486)
(+) Despesas Financeiras apropriadas ao Custo dos Produtos Vendidos (em R\$ mil) ⁽²⁾	69.754	45.568
(+) Depreciação e Amortização (em R\$ mil) ⁽³⁾	9.826	9.121
EBITDA(em R\$ mil)	372.206	180.250
(÷) Receita Líquida (em R\$ mil) ⁽¹⁾	2.973650	2.317.936
Margem EBITDA	12,52%	7,8%

⁽¹⁾ Lucro antes do IRPJ e CSLL, Receitas (Despesas) Financeiras Líquidas e Receita Líquida estão apresentados de acordo com a Demonstração do Resultado na DFP de 31 de dezembro de 2023 e 2022.

⁽²⁾ Despesas Financeiras apropriadas ao custo dos produtos vendidos estão apresentadas na DFP de 31 de dezembro de 2023 e 2022.

⁽³⁾ O valor de depreciação e amortização apresentado está de acordo com a Demonstração de Fluxo de Caixa de 31 de dezembro de 2023 e 2022.

2.5 Medições não contábeis

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

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

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

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

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

2.6 Eventos subsequentes as DFs

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

Dividendos: Em 05 de janeiro de 2024 foram pagos R\$ 49,9 milhões relativos a dividendos intercalares, com base no lucro apurado no balanço do 3º trimestre de 2023. Os dividendos foram aprovados em Reunião do Conselho de Administração da Companhia realizada em 14 de dezembro de 2023, estando refletidos em 31 de dezembro de 2023 no passivo circulante.

Desoneração: Em 28 de dezembro de 2023, a Medida Provisória nº 1.202 revogou os benefícios fiscais de que tratam o artigo 4º da Lei nº 14.148, de 3 de maio de 2021, e os artigos 7º a 10 da Lei nº 12.546, de 14 de dezembro de 2011, e desonerou parcialmente a contribuição previdenciária sobre a folha de pagamento, revogou a alíquota reduzida da contribuição previdenciária aplicável a determinados Municípios e limitou a compensação de créditos decorrentes de decisões judiciais transitadas em julgado. Em 27 de fevereiro de 2024 a Medida Provisória nº 1.208 revogou determinados dispositivos da Medida Provisória nº 1.202, mantendo a desoneração da folha de pagamento.

Desoneração/Venda de ações de emissão da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.: Conforme indicado acima no item 2.4 (b) deste Formulário de Referência, em Fato Relevante divulgado em 26.03.2024, a Companhia celebrou, em tal data, Contrato de Venda e Compra de Ações para a alienação de 19.700.000 (dezenove milhões e setecentas mil) ações emissão da Melnick Desenvolvimento Imobiliário S.A.

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

2.7 Destinação de resultados

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

a) regras sobre retenção de lucros

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

(i) 5% (cinco por cento) serão aplicados, antes de qualquer destinação, na constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social;

(ii) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração poderá ser destinada à formação de Reservas para Contingências, na forma prevista no Artigo 195 da Lei das S.A.;

(iii) uma parcela, por proposta dos órgãos da administração, poderá ser retida com base em orçamento de capital previamente aprovado, nos termos do Artigo 196 da Lei das S.A.;

(iv) a parcela correspondente a, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, calculado sobre o saldo obtido com as deduções e acréscimos previstos no Artigo 202, incisos II e III, da Lei das S.A., será distribuída aos acionistas como dividendo obrigatório; e

(v) no exercício em que o montante do dividendo obrigatório ultrapassar a parcela realizada do lucro do exercício, a Assembleia Geral poderá, por proposta dos órgãos de administração, destinar o excesso à constituição de Reserva de Lucros a Realizar, observado o disposto no Artigo 197 da Lei das S.A..

b) regras sobre distribuição de dividendos

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

c) periodicidade das distribuições de dividendos

A distribuição de dividendos segue a regra da Lei das S.A., ou seja, de distribuição anual, podendo também a Companhia, por deliberação do Conselho de Administração, levantar

2.7 Destinação de resultados

balanço semestral e declarar dividendos à conta de lucro apurado nesses balanços. Ainda, o Conselho de Administração poderá declarar dividendos intermediários, à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

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

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

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

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

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

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

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

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

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

I - Ativos:

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

II - Compromissos:

1. Compromissos de incorporação imobiliária

De acordo com a Lei de Incorporação Imobiliária, a Companhia tem o compromisso legal de finalizar os projetos de incorporação imobiliária que foram aprovados e que não mais estejam sob cláusula resolutiva, segundo a qual a Companhia poderia desistir da incorporação e devolver os montantes recebidos aos clientes. Conforme mencionado com maiores detalhes em Nota específica das demonstrações financeiras, o custo total a incorrer das unidades vendidas e em estoque em 31 de dezembro de 2023 totaliza R\$ 2.336,3 milhões (*versus* R\$ 2.416,3 milhões em 31 de dezembro de 2022).

2. Compromissos com a aquisição de terrenos

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

2.8 Itens relevantes não evidenciados nas DFs

Referidos compromissos totalizam em 31 de dezembro de 2023 o montante de R\$ 1.618,0 milhões (*versus* R\$ 1.479,4 milhões em 31 de dezembro de 2022), dos quais R\$ 817,4 milhões (*versus* R\$ 632,4 milhões em 31 de dezembro de 2022) se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$ 800,6 milhões (*versus* R\$847,1 milhões em 31 de dezembro de 2022) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

b) outros itens não evidenciados nas demonstrações financeiras

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

2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

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

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

I - Ativos:

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

II - Compromissos:

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

Em milhares de R\$	Consolidado	
	2023	2022
Receita de vendas a apropriar	2.089.363	1.785.233
Permuta por terrenos a apropriar	350.796	283.269
Receita bruta de vendas a apropriar	2.440.159	2.068.502
Impostos	(43.459)	(37.133)
Receita de vendas a apropriar	2.396.700	2.031.369
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas	(1.718.986)	(1.454.690)
Projetos descontinuados RJ	-	5.931
Resultado a apropriar	677.714	582.610

- b) natureza e o propósito da operação

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

2.9 Comentários sobre itens não evidenciados

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

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

2.10 Planos de negócios

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

a) investimentos, incluindo:

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

Não existe previsão de investimentos significativos, com exceção aos investimentos em terreno previstos no orçamento de capital da Companhia e àqueles correspondentes ao curso normal dos negócios no setor de incorporação imobiliária.

(ii) fontes de financiamento dos investimentos

Os investimentos em terreno previstos no orçamento de capital serão financiados por lucros retidos propostos e os demais investimentos decorrentes do curso normal dos negócios no setor de incorporação imobiliária serão financiados conforme explicado no item 2.1.d. acima.

(iii) desinvestimentos relevantes em andamento e desinvestimentos previstos

Conforme mencionado no item 2.4 b, a Companhia em 2023 reduziu sua participação societária na Melnick, saindo de 44,51% para 37,56%. Em continuidade ao desinvestimento na Melnick e conforme fato relevante divulgado em 26.03.2024, a Companhia celebrou, Contrato de Venda e Compra de Ações para a alienação de 19.700.000 (dezenove milhões e setecentas mil) ações.

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

Não há.

c) novos produtos e serviços, indicando:

(i) descrição das pesquisas em andamento já divulgadas

Não há.

2.10 Planos de negócios

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

Não há.

- (iii) **projetos em desenvolvimento já divulgados**

Não há.

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

Não há.

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

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

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

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

2.10 Planos de negócios

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

Ambiental

- ✓ Licença Ambiental: obtenção de Licença Ambiental para todos os projetos de incorporação imobiliária desenvolvidos pela Companhia é condição *sine qua non*.
- ✓ Emissão de Carbono Compensado: em processo iniciado em 2008, a Companhia foi a primeira de seu setor a realizar o inventário de emissão de Gases de Efeito Estufa em suas operações/produção, seguindo metodologias específicas a fim de garantir transparência e credibilidade (GHG Protocol, ISO 14.064 e o Guia Metodológico do Sinduscon). Todas as obras entregues em 2021, 2022 e 2023 tiveram suas emissões de carbono neutralizadas. Além disso, as emissões referentes às atividades administrativas da Companhia (sede da Companhia) também são compensadas.
- ✓ Gestão de Resíduos e Materiais: atualmente, 98% (noventa e oito por cento) dos resíduos gerados pelas obras da Companhia foram desviados de aterros sanitários e destinados a áreas de transbordo e triagem de usinas de reciclagem. Além disso, a Companhia adota medidas como a de logística reversa, em que fornecedores retiram embalagens dos materiais entregues, e o programa de transferência de solo entre obras, que permite o reaproveitamento interno da terra em processos de reaterro e paisagismo.
- ✓ Gestão do Consumo de Energia Elétrica: a gestão do consumo de energia elétrica nas obras, com metas associadas à redução deste consumo e utilização de iluminação com maior eficiência energética nos seus canteiros de obras e produtos, permitiu que a Companhia reduzisse o consumo de energia dos canteiros em 21% (vinte e um por cento) desde 2014.
- ✓ Gestão do Consumo de Água: a gestão do consumo de água nas obras, com metas associadas à redução deste consumo e implantação de medidas para controle de consumo e não geração de afluentes, permitiu a redução do consumo de água nos canteiros da Companhia na ordem de 15% (quinze por cento) desde 2014.

2.10 Planos de negócios

- ✓ Produtos Sustentáveis: a Companhia tem instituída uma área interna de novas tecnologias responsável pela prospecção de materiais de baixo impacto ambiental e maior eficiência, e pela análise de viabilidade da aplicação de materiais sustentáveis e recicláveis em seus produtos. A Companhia também implantou em 2019 o seu programa “Problema Zero”, com o objetivo de reduzir problemas de patologia e chamados de assistência técnica e garantir a constante evolução na construção de empreendimentos com alta durabilidade.

Social

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

2.10 Planos de negócios

próprios colaboradores do escritório administrativo da Companhia, de forma voluntária, e contam com orientações sobre como entrar em aplicativos, noções de matemática financeira, como fazer um PIX, como ter acesso ao FGTS, carteira de trabalho e imposto de renda, dentre outras.

Governança

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

2.11 Outros fatores que influenciaram de maneira relevantes o desempenho operacional

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

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

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

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

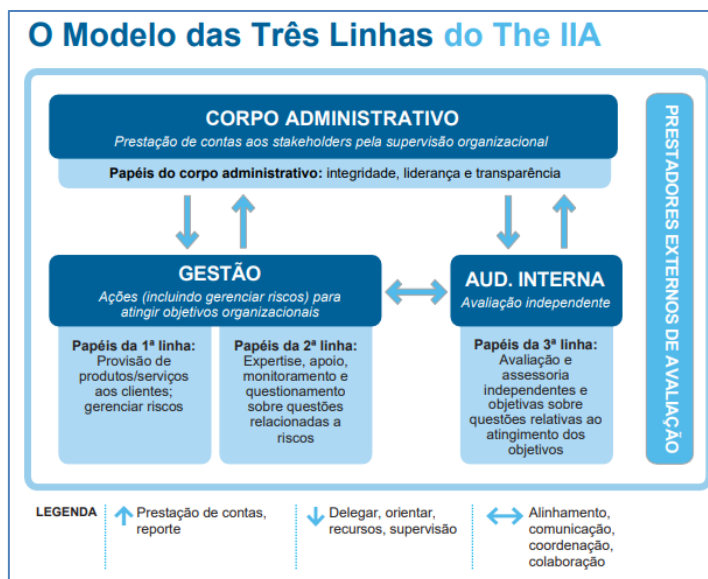
- (a) se o emissor possui uma política formalizada de gerenciamento de riscos, destacando, em caso afirmativo, o órgão que a aprovou e a data de sua aprovação, e, em caso negativo, as razões pelas quais o emissor não adotou uma política;

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

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

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

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



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

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

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

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

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

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

(i) os riscos para os quais se busca proteção

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

(ii) os instrumentos utilizados para proteção

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

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

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

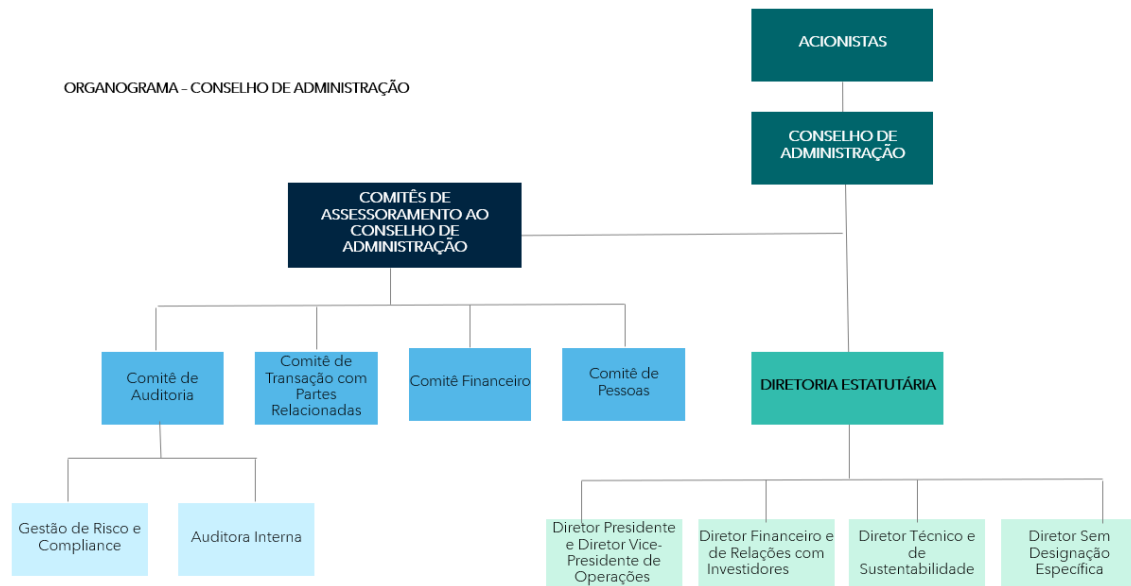
A Companhia realiza as seguintes etapas para fins de gerenciamento de riscos:

- a) Estabelecimento do contexto: Refere-se ao estudo e entendimento do (i) ambiente interno, baseado em seu Planejamento Estratégico e seus objetivos, e do (ii) ambiente externo, associado ao ambiente macroeconômico, político, social, natural e/ou setorial;
- b) Identificação de riscos: Mapeamento abrangente dos riscos com base na percepção da Diretoria e dos executivos envolvidos com a administração do risco, considerando os objetivos de negócio e o impacto do risco;
- c) Análise de riscos: Os riscos devem ser categorizados conforme as naturezas possíveis, sendo: Estratégico, Conformidade, Financeiro, Operacional e Cyber. A área de Gestão de Riscos e Compliance, em conjunto com a Diretoria Executiva Financeira e Presidência, devem analisá-los sob a ótica de impacto e probabilidade de ocorrência.
- d) Avaliação de riscos: A avaliação de riscos é um processo que serve como base e auxilia na tomada de decisão, identificando riscos prioritários, que necessitam de tratamento e gestão.
- e) Tratamento de riscos: etapa de tratamento consiste em determinar as ações necessárias para mitigar os riscos identificados em acordo com a estratégia e apetite de risco da Companhia;
- f) Comunicação e consulta: realizado de forma contínua e interativa, envolvendo todas as partes interessadas com o objetivo de compartilhar, fornecer e obter informações; e

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

- g) Monitoramento: acompanhar de forma eficiente as ações implementadas e alterações nos riscos.

(iii) a estrutura organizacional de gerenciamento de riscos



Conselho de Administração

- Apoiar e multiplicar a disseminação da cultura de Gestão de Riscos;
- Avaliar a análise realizada das diretrizes estratégicas, sob a ótica de Gestão de Riscos;
- Avaliar e aprovar exceções às diretrizes estabelecidas pelo Comitê de Auditoria;
- Deliberar sobre as atribuições da Auditoria Interna;
- Deliberar sobre a Política de Gestão de Riscos e suas eventuais revisões;
- Deliberar sobre os limites de exposição a riscos (apetite e tolerância);
- Deliberar quais os riscos a serem priorizados pela Companhia com base na recomendação do Comitê de Auditoria;
- Acompanhar os resultados do gerenciamento de riscos estratégicos.

Comitê de Auditoria

- Apoiar e multiplicar a disseminação da cultura de Gestão de Riscos;
- Deliberar sobre os padrões para o processo de gerenciamento de riscos, tais como: metodologia, processos, sistemas, política, mecanismos de reporte;
- Reportar ao Conselho de Administração as exceções às diretrizes de Gestão de Riscos;
- Validar o planejamento da Gerência de Riscos e Compliance, solicitar ajustes se necessário e acompanhar a execução do trabalho;
- Discutir e revisar a Política de Gestão de Riscos, solicitar ajustes se necessário e recomendá-la ao Conselho de Administração;
- Discutir e revisar a definição dos limites de exposição a riscos (apetite e tolerância) aceitável pela Companhia, solicitar ajustes se necessário e recomendá-los ao Conselho de Administração;
- Discutir a proposta dos riscos estratégicos a serem priorizados pela Companhia, solicitar ajustes se necessário e efetuar recomendação ao Conselho de Administração;
- Recomendar ao Conselho de Administração a resposta aos riscos priorizados, considerando: Evitar, Reduzir, Compartilhar e Aceitar;
- Acompanhar os reportes periódicos sobre os riscos priorizados e outros eventuais temas relevantes e reportá-los ao Conselho de Administração;

Diretor Administrativo e Financeiro

- Promover a integração da Gestão de Riscos com os ciclos de revisão do planejamento

5.1 Descrição do gerenciamento de riscos e riscos de mercado

- estratégico;
- Apoiar e multiplicar a disseminação da cultura de Gestão de Riscos;
- Garantir que o processo de gerenciamento de riscos esteja alinhado às práticas da Companhia/ do tema/ do mercado e submeter para revisão e deliberação do Comitê de Auditoria e Conselho de Administração, respectivamente;
- Revisar a Política de Gestão de Riscos, solicitar ajustes se necessário e submeter para revisão e deliberação do Comitê de Auditoria;
- Revisar a definição do limite de exposição a riscos (apetite e tolerância) avaliando o que é aceitável pela Companhia, solicitar ajustes se necessário e submeter para revisão e deliberação do Comitê de Auditoria;
- Tomar conhecimento, discutir, validar, e avaliar o portfólio de riscos estratégicos e posteriormente os riscos operacionais.
- Avaliar os planos de ação sugeridos pelos donos dos riscos;

Donos dos Riscos (Áreas de Negócio)

- Apoiar e multiplicar a disseminação da cultura de Gestão de Riscos;
- Atuar como primeira linha de defesa;
- Seguir as diretrizes da Companhia para do processo de Gestão de Riscos;
- Atualizar anualmente junto a Gestão de Riscos as fichas de riscos e atualizações no planejamento estratégico ou eventos relevantes ocorrerem;
- Tratar os riscos sob responsabilidade deles, sugerindo resposta aos riscos e garantindo a implementação de ações necessárias para a mitigação dos riscos críticos, juntamente com o envolvimento de outras áreas;
- Efetuar reportes à área de Riscos e Compliance sobre o acompanhamento do risco de sua responsabilidade;
- Efetuar reportes periódicos à Gerência de Riscos e Compliance sobre o desenvolvimento dos planos de ação para a mitigação dos riscos;
- Garantir a guarda de toda documentação suporte referente à conclusão dos planos de ação.

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

Tendo a implementação recente da Matriz de Riscos, o mapeamento dos controles internos está em desenvolvimento para garantir o adequado acompanhamento e evolução dos riscos. Ressalta-se que a Companhia já concluiu os mapeamentos dos riscos estratégicos e operacionais. Com isto, a Companhia está em fase de implementação e desenvolvimento dos Controles Internos, para que se tenha:

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

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

5.2 Descrição dos controles internos

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

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

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

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

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

Entre os anos de 2019 e 2020 a Companhia elaborou sua Matriz de Riscos e vem atuando junto ao seu quadro executivo na implementação da governança necessária para acompanhamento e evolução dos riscos, além de garantir a redução de exposição dentro de níveis de exposição que forem aprovados pelo Conselho de Administração.

Visando garantir que o gerenciamento de riscos seja realizado de forma eficaz e esteja alinhado com os objetivos estratégicos da companhia, no ciclo de 2023, foram aferidos os controles dos riscos classificados como críticos e significativos da matriz de riscos e testes de homologação da ferramenta de gerenciamento de riscos, ambas atividades reportadas ao Comitê de Auditoria para monitoramento.

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

- Política de Anticorrupção, de Prevenção à Lavagem de Dinheiro e Combate ao Financiamento do Terrorismo (revisada em setembro de 2019) – que estabelece diretrizes e procedimentos para assegurar que todos os integrantes da Companhia e aqueles que atuam em nome dela entendam e ajam em conformidade com as legislações aplicáveis.
- Política do Canal de Ética e Apuração de Relatos (revisada em outubro de 2023) - que estabelece um canal para que qualquer pessoa possa registrar relatos relacionados a eventuais práticas que violem seu Código de Conduta, políticas internas ou fraudes. A apuração é empreendida de forma exclusiva e independente pela área de Gestão de Riscos e *Compliance*, que pode contar com o suporte de demais áreas, principalmente as áreas Jurídica, T.I e de R.H. O resultado das apurações relacionadas a fraude, suborno e corrupção é reportado ao Comitê de Auditoria que por sua vez deverá reportar ao Conselho de Administração o status das apurações, e seus desfechos, bem como as recomendações de medidas para mitigação de riscos de novas ocorrências.
- Política de Relacionamento com o Poder Público (revisada em abril de 2019) que estabelece regras e medidas de monitoramento com agentes públicos, incluindo, mas

5.2 Descrição dos controles internos

não se limitando a diretrizes relacionadas a situações de conflitos de interesses e política de brindes, presentes e hospitalidade.

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

- Política de Transações com Partes Relacionadas (revisada em abril de 2022) – que visa contribuir para geração de valor da Companhia a longo prazo, assegurando aos acionistas, investidores e demais stakeholders da Companhia, que as transações com Partes Relacionadas sejam realizadas de forma transparente e as Condições de Mercado.
- Política de Negociação de Valores Mobiliários (revisada em dezembro de 2021) – que estabelece normas e procedimentos a serem observados em negociações com valores mobiliários de emissão da Companhia, garantindo transparência das negociações.

A área de Gestão de Riscos e *Compliance* mantém uma agenda periódica com o Comitê de Auditoria a fim de dar transparência das eventuais deficiências significativas encontradas em seu ambiente de controles internos e discutir os planos de remediações e status das implementações.

(b) as estruturas organizacionais envolvidas;

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

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

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

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

A área de Auditoria Interna é responsável pelo monitoramento dos planos de ação das deficiências e recomendações de melhoria de processos, junto às áreas de negócio responsáveis pela implementação.

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

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

Anualmente, os Auditores Independentes emitem o relatório de “Comunicação de Deficiências de Controles Internos” como resultado do entendimento dos controles internos que consideram relevantes para o processo de auditoria, com a finalidade de identificar e avaliar riscos de

5.2 Descrição dos controles internos

distorção relevante nas demonstrações financeiras. O propósito deste trabalho é estabelecer a natureza, a oportunidade e a extensão necessárias para a aplicação dos procedimentos de auditoria para fins de emitir opinião sobre as demonstrações financeiras e não para fins de expressar uma opinião ou conclusão sobre os nossos sistemas contábil e de controles internos.

O relatório de “Comunicação de Deficiências de Controles Internos” referente ao Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 já foi emitido pela Auditoria Independente, onde não identificaram deficiências de controles internos significativas a serem reportadas.

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

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

O relatório de “Comunicação de Deficiências de Controles Internos” referente ao Exercício findo em 31 de dezembro de 2023 já foi emitido pela Auditoria Independente, onde não identificaram deficiências de controles internos significativas a serem reportadas.

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

5.3 Programa de integridade

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Programa de integridade

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

iv. órgão do emissor responsável pela apuração de denúncias:

Área de Gestão de Riscos e Compliance do Emissor.

v. Informações adicionais:

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

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

5.3 Programa de integridade

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

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

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

Foram recebidos via Canal de Denúncias, 3 relatos sendo: (i) 1 relato no ano de 2022; e (ii) 2 relatos no ano de 2023; os relatos envolveram fraudes em processos internos do Emissor, todavia nenhum deles com envolvimento da administração pública. Os relatos foram apurados e as medidas disciplinares previstas no Código de Conduta foram aplicadas aos envolvidos. Internamente foram revistos os processos de gestão de acessos aos sistemas que possibilitaram as fraudes, além da redefinição de processos das áreas de negócios.

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

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

5.4 Alterações significativas

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

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

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

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

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

5.5 Outras informações relevantes

5.5. Fornecer outras informações que o emissor julgue relevantes

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