

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

Demonstração do Resultado Abrangente	6
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	7
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	9
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	12
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	14
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	16
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	17
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	18
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	19
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	20
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	21
--------------------------	----

Notas Explicativas	23
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	68
--	----

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente	70
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	71
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	72
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	200.000.000
Preferenciais	0
Total	200.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	1.143.749
Preferenciais	0
Total	1.143.749

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	2.605.180	2.640.489
1.01	Ativo Circulante	639.099	396.807
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	312	12.293
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	312	12.293
1.01.02	Aplicações Financeiras	595.819	332.842
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	595.819	332.842
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	595.819	332.842
1.01.04	Estoques	8.468	6.757
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	34.500	44.915
1.01.08.03	Outros	34.500	44.915
1.01.08.03.02	Demais Contas a Receber	34.500	44.915
1.02	Ativo Não Circulante	1.966.081	2.243.682
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	825.280	893.107
1.02.01.04	Contas a Receber	21.390	17.730
1.02.01.04.01	Clientes	21.390	17.730
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	728.850	851.693
1.02.01.09.02	Créditos com Controladas	667.210	646.959
1.02.01.09.05	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	61.640	204.734
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	75.040	23.684
1.02.01.10.03	Demais Contas a Receber	75.040	23.684
1.02.02	Investimentos	1.135.064	1.339.715
1.02.02.01	Participações Societárias	1.135.064	1.339.715
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.135.064	1.339.715
1.02.03	Imobilizado	5.737	10.860
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	5.737	10.860

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	2.605.180	2.640.489
2.01	Passivo Circulante	180.684	215.295
2.01.02	Fornecedores	7.095	9.511
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	7.095	9.511
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	61	9.026
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	61	9.026
2.01.05	Outras Obrigações	39.181	78.990
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	25.455	12.956
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	25.455	12.956
2.01.05.02	Outros	13.726	66.034
2.01.05.02.04	Dividendo Adicionais Propostos	0	49.999
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	3	1.993
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	77	0
2.01.05.02.08	Demais Contas a Pagar	13.646	14.042
2.01.06	Provisões	134.347	117.768
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	9.062	7.404
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	150	114
2.01.06.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	8.912	7.290
2.01.06.02	Outras Provisões	125.285	110.364
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	949	2.039
2.01.06.02.04	Provisão para Perdas em Sociedades Controladas	125.147	106.312
2.01.06.02.05	Provisão de Distrato	-811	2.013
2.02	Passivo Não Circulante	564.171	478.792
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	555.065	467.033
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	555.065	467.033
2.02.04	Provisões	9.106	11.759
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.975	5.348
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	253	232
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	1.982	1.732
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	4.740	3.384
2.02.04.02	Outras Provisões	2.131	6.411
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	2.131	6.411
2.03	Patrimônio Líquido	1.860.325	1.946.402
2.03.01	Capital Social Realizado	1.657.409	1.657.409
2.03.02	Reservas de Capital	23.624	27.097
2.03.02.04	Opções Outorgadas	32.932	36.952
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-9.308	-9.855
2.03.04	Reservas de Lucros	-64.367	-25.697
2.03.04.11	Transação com acionista	-64.367	-25.697
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	243.659	287.593

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	10.845	29.035	6.147	31.874
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-12.883	-37.013	-8.540	-29.731
3.03	Resultado Bruto	-2.038	-7.978	-2.393	2.143
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-120.884	44.228	43.628	136.818
3.04.01	Despesas com Vendas	-719	-2.410	-786	-2.398
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-33.032	-89.889	-31.633	-76.217
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-19.783	-62.087	-20.480	-63.245
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-13.249	-27.802	-11.153	-12.972
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-29.174	4.066	298	18.169
3.04.05.01	Provisões	-2.444	-7.027	-314	266
3.04.05.02	Outras Despesas Operacionais	-26.730	11.093	612	17.903
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-57.959	132.461	75.749	197.264
3.04.06.01	Equivalência Patrimonial	39.042	248.529	75.749	197.264
3.04.06.03	Perda na alienação de participação em sociedade investida	-97.001	-116.068	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-122.922	36.250	41.235	138.961
3.06	Resultado Financeiro	6.875	9.413	6.800	19.862
3.06.01	Receitas Financeiras	20.088	51.012	20.570	61.370
3.06.02	Despesas Financeiras	-13.213	-41.599	-13.770	-41.508
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-116.047	45.663	48.035	158.823
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	6.142	0	0	0
3.08.02	Diferido	6.142	0	0	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-109.905	45.663	48.035	158.823
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	10.399	0	0
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	0	10.399	0	0
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-109.905	56.062	48.035	158.823
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.99.01.01	ON	0,57	0,35	0,235	0,771
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,55	0,33	0,226	0,743

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-109.905	56.062	48.035	158.823
4.03	Resultado Abrangente do Período	-109.905	56.062	48.035	158.823

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-158.570	-112.911
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-70.465	-39.926
6.01.01.01	Prejuízo antes do IR e CS	45.663	158.823
6.01.01.02	Resultado na alienação de participação societária	116.068	0
6.01.01.04	Equivalência Patrimonial	-248.529	-197.264
6.01.01.05	Depreciações e Amortizações	2.682	2.886
6.01.01.07	Juros Provisionados	48.853	41.002
6.01.01.10	Provisões	8.069	-13.365
6.01.01.13	Juros Apropriados em Aplicações Financeiras	-43.271	-32.008
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-51.035	-32.937
6.01.02.01	Contas a Receber	-3.660	-845
6.01.02.02	Imoveis a Comercializar	-1.711	2.499
6.01.02.03	Demais Contas a Receber	-40.941	-24.335
6.01.02.06	Fornecedores	-2.416	-2.757
6.01.02.07	Adiantamento de Clientes	-1.990	186
6.01.02.09	Contas a pagar por aquisição de imóveis	77	0
6.01.02.12	Demais Passivos	-394	-7.685
6.01.03	Outros	-37.070	-40.048
6.01.03.01	Resultado investimento descontinuado	10.399	0
6.01.03.02	Juros Pagos	-47.469	-40.048
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-62.701	215.399
6.02.01	Aquisições de Bens para o Ativo Imobilizado	2.441	-2.558
6.02.02	Aumento dos Investimentos	-170.958	16.406
6.02.03	Lucros Recebidos	182.428	167.240
6.02.05	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	143.094	-21.351
6.02.06	Aplicações Financeiras	-219.706	55.662
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	209.290	-103.529
6.03.01	Dividendos Pagos	-149.995	-49.999
6.03.02	Aquisições de ações em tesouraria	-16.452	0
6.03.03	Ingresso de novos Empréstimos e Financiamentos	100.001	0
6.03.04	Pagto. Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-22.319	-5.563
6.03.05	Partes Relacionadas	-7.752	-47.967
6.03.08	Valores recebidos pela venda de participação em controlada	142.678	0
6.03.09	Caixa recebido pela alienação de sociedade investida	163.129	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-11.981	-1.041
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	12.293	1.693
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	312	652

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.657.409	1.401	34.274	253.318	0	1.946.402
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.657.409	1.401	34.274	253.318	0	1.946.402
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-42.143	0	-99.996	0	-142.139
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-16.452	0	0	0	-16.452
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-99.996	0	-99.996
5.04.08	Concessão de ações – Stock Option	0	12.979	0	0	0	12.979
5.04.09	Alienação de ações da Melnick	0	-38.670	0	0	0	-38.670
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	56.062	0	56.062
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	56.062	0	56.062
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.657.409	-40.742	34.274	209.384	0	1.860.325

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	1.657.409	1.480	23.474	230.461	0	1.912.824
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.657.409	1.480	23.474	230.461	0	1.912.824
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	24.358	0	-108.037	0	-83.679
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-59.925	0	59.925	0	0
5.04.09	Concessão de ações – Stock Option	0	1.942	0	0	0	1.942
5.04.10	Cancelamento de ações restritas	0	82.341	0	-82.341	0	0
5.04.11	Transações com acionistas	0	0	0	-85.621	0	-85.621
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	108.824	0	108.824
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	158.823	0	158.823
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-49.999	0	-49.999
5.05.02.06	Dividendos intercalados	0	0	0	-49.999	0	-49.999
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.657.409	25.838	23.474	231.248	0	1.937.969

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	35.082	37.976
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	35.082	37.976
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-44.083	-33.993
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-37.013	-29.731
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.070	-4.262
7.03	Valor Adicionado Bruto	-9.001	3.983
7.04	Retenções	-2.682	-2.886
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.682	-2.886
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-11.683	1.097
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	183.473	258.634
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	248.529	197.264
7.06.02	Receitas Financeiras	51.012	61.370
7.06.03	Outros	-116.068	0
7.06.03.02	Resultado da alienação de participação societária em investida	-116.068	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	171.790	259.731
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	171.790	259.731
7.08.01	Pessoal	67.827	52.891
7.08.01.01	Remuneração Direta	59.983	45.478
7.08.01.02	Benefícios	5.462	5.133
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.382	2.280
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.047	6.102
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	41.854	41.915
7.08.03.01	Juros	38.985	37.538
7.08.03.02	Aluguéis	254	408
7.08.03.03	Outras	2.615	3.969
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	56.062	158.823
7.08.04.02	Dividendos	99.996	49.999
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-43.934	108.824

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	5.288.254	7.298.629
1.01	Ativo Circulante	4.299.179	5.469.131
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.423	31.072
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.423	31.072
1.01.02	Aplicações Financeiras	820.598	905.887
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	820.598	905.887
1.01.02.01.01	Títulos para Negociação	820.598	905.887
1.01.03	Contas a Receber	1.112.704	1.595.235
1.01.03.01	Clientes	1.112.704	1.595.235
1.01.03.01.01	Contas a receber	1.112.704	1.595.235
1.01.04	Estoques	2.308.071	2.853.301
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	55.383	83.636
1.01.08.03	Outros	55.383	83.636
1.01.08.03.02	Demais Contas a Receber	55.383	83.636
1.02	Ativo Não Circulante	989.075	1.829.498
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	879.652	1.726.038
1.02.01.04	Contas a Receber	341.857	724.628
1.02.01.04.02	Contas a Receber	341.857	724.628
1.02.01.05	Estoques	276.941	701.929
1.02.01.05.01	Imóveis a Comercializar	276.941	701.929
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	169.013	246.118
1.02.01.09.03	Créditos com Controladores	162.793	235.426
1.02.01.09.05	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	6.220	10.692
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	91.841	53.363
1.02.01.10.03	Demais Contas a Receber	91.841	53.363
1.02.02	Investimentos	81.807	57.573
1.02.02.01	Participações Societárias	81.807	57.573
1.02.03	Imobilizado	27.616	45.758
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	27.616	45.758
1.02.04	Intangível	0	129
1.02.04.01	Intangíveis	0	129

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	5.288.254	7.298.629
2.01	Passivo Circulante	1.124.580	1.673.576
2.01.02	Fornecedores	62.912	134.703
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	62.912	134.703
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	325.599	236.286
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	325.599	236.286
2.01.05	Outras Obrigações	687.511	1.197.528
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	4.500	54.561
2.01.05.02	Outros	683.011	1.142.967
2.01.05.02.04	Dividendo Adicionais Propostos	0	49.999
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	255.099	467.519
2.01.05.02.06	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	373.514	490.862
2.01.05.02.08	Demais Contas a Pagar	54.398	134.587
2.01.06	Provisões	48.558	105.059
2.01.06.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	22.879	54.646
2.01.06.01.01	Provisões Fiscais	519	345
2.01.06.01.03	Provisões para Benefícios a Empregados	9.577	14.099
2.01.06.01.05	Provisão para Distratos	12.783	40.202
2.01.06.02	Outras Provisões	25.679	50.413
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	22.981	50.413
2.01.06.02.04	Provisão para perdas em sociedades controladas	2.698	0
2.02	Passivo Não Circulante	2.100.249	2.745.140
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	960.750	1.095.086
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	960.750	1.095.086
2.02.02	Outras Obrigações	1.053.270	1.510.516
2.02.02.02	Outros	1.053.270	1.510.516
2.02.02.02.05	Contas a Pagar por Aquisição de Imóveis	709.716	1.131.474
2.02.02.02.06	Adiantamento de Clientes	274.283	311.583
2.02.02.02.07	Demais Contas a Pagar	69.271	67.459
2.02.03	Tributos Diferidos	23.909	37.808
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	23.909	37.808
2.02.04	Provisões	62.320	101.730
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	58.983	80.868
2.02.04.01.01	Provisões Fiscais	993	4.573
2.02.04.01.02	Provisões Previdenciárias e Trabalhistas	6.930	16.315
2.02.04.01.04	Provisões Cíveis	51.060	59.980
2.02.04.02	Outras Provisões	3.337	20.862
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	3.337	20.862
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	2.063.425	2.879.913
2.03.01	Capital Social Realizado	1.657.409	1.657.409
2.03.02	Reservas de Capital	23.624	27.097
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-9.308	-9.855
2.03.02.08	Plano de Opção de Ações	32.932	36.952
2.03.04	Reservas de Lucros	-64.367	-25.697
2.03.04.11	Transação com acionista	-64.367	-25.697

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	243.659	287.593
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	203.100	933.511

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	379.809	1.706.977	393.155	1.235.838
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-217.766	-1.248.230	-307.343	-953.043
3.03	Resultado Bruto	162.043	458.747	85.812	282.795
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-210.530	-343.262	-47.416	-143.365
3.04.01	Despesas com Vendas	-29.293	-69.844	-22.639	-56.823
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-34.205	-95.386	-32.925	-81.505
3.04.02.01	Gerais e Administrativas	-21.240	-67.532	-21.772	-68.533
3.04.02.02	Remuneração da Administração	-12.965	-27.854	-11.153	-12.972
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-53.616	-64.644	-2.022	-15.043
3.04.05.01	Outras Despesas Operacionais	-33.785	-7.043	7.366	3.891
3.04.05.02	Provisões	-19.831	-57.601	-9.388	-18.934
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-93.416	-113.388	10.170	10.006
3.04.06.01	Perda na alienação de participação em sociedade investida	-97.001	-116.068	0	0
3.04.06.02	Equivalência patrimonial	3.585	2.680	10.170	10.006
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-48.487	115.485	38.396	139.430
3.06	Resultado Financeiro	15.405	35.870	11.146	28.480
3.06.01	Receitas Financeiras	25.667	72.374	23.640	73.536
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.262	-36.504	-12.494	-45.056
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-33.082	151.355	49.542	167.910
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-991	-30.208	-9.225	-31.516
3.08.01	Corrente	-10.911	-27.432	-6.472	-24.853
3.08.02	Diferido	9.920	-2.776	-2.753	-6.663
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-34.073	121.147	40.317	136.394
3.10	Resultado Líquido de Operações Descontinuadas	0	10.399	19.937	74.986
3.10.01	Lucro/Prejuízo Líquido das Operações Descontinuadas	0	10.399	19.937	74.986
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-34.073	131.546	60.254	211.380
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-109.905	56.062	48.035	158.823

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	75.832	75.484	12.219	52.557

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-34.073	131.546	60.254	211.380
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-34.073	131.546	60.254	211.380
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-109.905	56.062	48.035	158.823
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	75.832	75.484	12.219	52.557

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-234.859	-370.986
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	315.255	167.699
6.01.01.01	Prejuízo antes do IR e CS	151.355	167.910
6.01.01.02	Resultado na alienação de participação societária	116.068	0
6.01.01.03	Depreciações e Amortizações	3.062	4.106
6.01.01.05	Juros Provisionados	98.527	60.561
6.01.01.07	Provisões	6.919	-2.620
6.01.01.08	Equivalência Patrimonial	-2.680	-10.006
6.01.01.11	Juros Apropriados em Aplicações Financeiras	-57.996	-52.252
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-442.297	-478.548
6.01.02.03	Contas a Receber	-154.101	-197.936
6.01.02.04	Imóveis a Comercializar	45.700	-96.567
6.01.02.07	Demais Contas a Receber	-51.967	22.223
6.01.02.08	Fornecedores	-18.329	14.020
6.01.02.09	Contas a Pagar por Aquisições de Imóveis	-328.881	111.970
6.01.02.10	Adiantamento de Clientes	64.611	-176.003
6.01.02.13	Demais Passivos	670	-156.255
6.01.03	Outros	-107.817	-60.137
6.01.03.01	Resultado de Investimento Descontinuado	10.399	24.175
6.01.03.02	Juros Pagos	-90.916	-59.350
6.01.03.03	IR e CS pagos	-27.300	-24.962
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	16.091	247.087
6.02.01	Aquisição de Bens para o Ativo Imobilizado	3.994	-8.482
6.02.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	3.798	-5.602
6.02.03	Aplicações Financeiras	-255.349	164.873
6.02.04	Aumento dos Investimentos	-29.117	96.298
6.02.05	Lucros Recebidos	-13.042	0
6.02.06	Valores recebidos pela venda de participação em controlada	142.678	0
6.02.07	Caixa recebido pela alienação de sociedade investida	163.129	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	190.119	119.302
6.03.01	Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	440.652	339.728
6.03.02	Pagto. Empréstimos, Financiamentos e Debêntures	-208.027	-101.596
6.03.04	Partes Relacionadas	65.756	-41.441
6.03.05	Movimentos de Acionistas Não Controladores	58.184	-27.390
6.03.06	Dividendos Pagos	-149.995	-49.999
6.03.07	Aquisição de Ações em Tesouraria	-16.451	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-28.649	-4.597
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	31.072	13.640
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.423	9.043

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.657.409	1.401	34.274	253.318	0	1.946.402	933.511	2.879.913
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.657.409	1.401	34.274	253.318	0	1.946.402	933.511	2.879.913
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-42.143	0	-99.996	0	-142.139	-805.895	-948.034
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	58.184	58.184
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-16.452	0	0	0	-16.452	0	-16.452
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-99.996	0	-99.996	0	-99.996
5.04.08	Concessão de ações – Stock Option	0	12.979	0	0	0	12.979	0	12.979
5.04.09	Alienação de ações da Melnick	0	-38.670	0	0	0	-38.670	0	-38.670
5.04.10	Operação descontinuada	0	0	0	0	0	0	-864.079	-864.079
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	56.062	0	56.062	75.484	131.546
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.657.409	-40.742	34.274	209.384	0	1.860.325	203.100	2.063.425

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	1.657.409	1.480	23.474	230.461	0	1.912.824	814.600	2.727.424
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.657.409	1.480	23.474	230.461	0	1.912.824	814.600	2.727.424
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	24.358	0	-108.037	0	-83.679	-12.558	-96.237
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-59.925	0	59.925	0	0	0	0
5.04.09	Concessão de ações - Stock Option	0	1.942	0	0	0	1.942	0	1.942
5.04.10	Cancelamento de ações restritas	0	82.341	0	-82.341	0	0	0	0
5.04.11	Transações com acionistas	0	0	0	-85.621	0	-85.621	85.621	0
5.04.12	Distribuição de dividendos	0	0	0	0	0	0	-55.323	-55.323
5.04.13	Redução de capital	0	0	0	0	0	0	-42.856	-42.856
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	108.824	0	108.824	52.557	161.381
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	158.823	0	158.823	52.557	211.380
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-49.999	0	-49.999	0	-49.999
5.05.02.06	Dividendos intercalados	0	0	0	-49.999	0	-49.999	0	-49.999
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.657.409	25.838	23.474	231.248	0	1.937.969	854.599	2.792.568

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	2.077.565	2.087.757
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	2.077.565	2.087.757
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.688.562	-1.784.702
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.506.050	-1.612.163
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-182.512	-172.539
7.03	Valor Adicionado Bruto	389.003	303.055
7.04	Retenções	-3.658	-7.455
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.658	-7.455
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	385.345	295.600
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-5.565	154.335
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.264	14.877
7.06.02	Receitas Financeiras	107.239	139.458
7.06.03	Outros	-116.068	0
7.06.03.01	Resultado da alienação de participação societária em investida	-116.068	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	379.780	449.935
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	379.780	449.935
7.08.01	Pessoal	84.215	84.442
7.08.01.01	Remuneração Direta	74.527	72.595
7.08.01.02	Benefícios	6.833	8.201
7.08.01.03	F.G.T.S.	2.855	3.646
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	82.742	104.458
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	41.205	49.655
7.08.03.01	Juros	29.501	34.496
7.08.03.02	Aluguéis	285	1.123
7.08.03.03	Outras	11.419	14.036
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	171.618	211.380
7.08.04.02	Dividendos	99.996	49.999
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-18.673	108.824
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	90.295	52.557

Comentário do Desempenho

Relatório da Administração

MENSAGEM DA ADMINISTRAÇÃO

É com satisfação que apresentamos os resultados do 3º trimestre (3T24) e dos 9M24.

Nesse trimestre, em linha com a atual estratégia de foco em São Paulo, geração de caixa e visando proporcionar maior flexibilidade aos acionistas na escolha de posições acionárias entre Even e Melnick, a Even **concluiu a venda da totalidade da sua participação acionária na Melnick**. A partir do próximo trimestre, os números da Companhia passarão a ser exclusivamente provenientes da operação em São Paulo, onde possuímos um histórico relevante e resultados consistentes com ótimas perspectivas.

Lançamos no 3T24, o **primeiro empreendimento da joint venture entre Even e RFM**. O lançamento é o Edifício Jardim, localizado na Alameda Tietê nos Jardins com VGV de R\$ 168 milhões, sendo R\$ 42 milhões (% Even). Estamos confiantes com a parceria e esperamos bons resultados para os projetos futuros.

Estamos com pipeline robusto para lançamentos nos próximos trimestres, com projetos aprovados ou em fases finais de aprovação e VGVs relevantes, que reforçam nosso posicionamento estratégico nos segmentos de médio e alto padrão.

As vendas líquidas do trimestre totalizaram R\$ 247 milhões, representando **VSO de lançamento de 28% e total de 12%**. Destaque continua para a venda de estoques, R\$ 235 milhões no trimestre, somando **R\$ 841 milhões** nos 9M24, crescimento de **47% quando comparado com o mesmo período do ano passado**.

A posição de estoques é de R\$ 1,9 bilhão, o que representa 16 meses de vendas líquidas LTM, composto majoritariamente nos segmentos de médio-padrão a luxo. O estoque concluído corresponde apenas **10% do volume total**.

Neste trimestre, compramos mais um terreno no bairro do Jardins com VGV de R\$ 49 milhões (% Even) e atualizamos dois terrenos que tiveram aumento de potencial e participação em R\$ 271 milhões (% Even). Nosso Banco de Terrenos está dividido em 25 projetos ou fases, totalizando **VGV de R\$ 5,9 bilhões**, localizados essencialmente nos bairros nobres da cidade de São Paulo.

No 3T24, **geramos R\$ 186 milhões** de caixa operacional (*variação da dívida líquida, desconsiderando pagamentos de dividendos, recompra de ações, e reclassificação contábil de dívidas SCP – minoritários*), resultando em R\$ 212 milhões no acumulado dos 9M24. Destaque para os **R\$ 230 milhões de dividendos** pagos em 2024, quando consideramos a parcela anunciada e paga em outubro.

Nos indicadores financeiros, no acumulado dos 9M24 tivemos **receita líquida de R\$ 1,7 bilhão, crescimento de 38%** em relação ao mesmo período do ano anterior, resultando em lucro bruto de R\$ 459 milhões e **margem bruta ajustada de 30,7%**, um aumento de **5,4 p.p** em relação aos 9M23. As margens REF e de Estoques são 28,4% e 31,9% respectivamente.

Nos 9M24 o Lucro Líquido Even ex-Melnick foi de R\$ 164 milhões. No trimestre contabilizamos **R\$ 38 milhões de lucro líquido ajustado**, esse valor desconsidera R\$ 42

Comentário do Desempenho

milhões alocados no trimestre anterior como encargos financeiros diferidos na proporção das vendas realizadas e reclassificados no 3T24 como parcela de minoritários.

Em consequência da venda de ações de Melnick, tivemos um impacto contábil negativo no resultado do trimestre de R\$ 106 milhões, entretanto as vendas das ações contribuíram em R\$ 134 milhões no caixa.

Considerando os efeitos de reclassificação de minoritários e os provenientes da venda de participação na Melnick, o prejuízo líquido da Even consolidado foi de R\$ 110 milhões no trimestre. A composição do prejuízo líquido reportado e os respectivos ajustes estão detalhados na página 22.

De acordo com nossa estratégia, temos alcançado crescimento na rentabilidade e distribuído dividendos substanciais. Esses resultados são sustentados pelo aumento das margens, sólida estrutura de capital, eficiente alocação de caixa e pela manutenção de uma estrutura operacional otimizada. Seguiremos aproveitando oportunidades de investimentos imobiliários, integralmente focados em São Paulo e confiantes no crescimento contínuo de nossos resultados futuros.

CÂMARA DE ARBITRAGEM

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

RELACIONAMENTO COM OS AUDITORES INDEPENDENTES

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

Notas Explicativas

Even Construtora e Incorporadora S.A. e Controladas

Informações Financeiras Intermediárias
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Trimestre Findo em
30 de Setembro de 2024 e Relatório sobre a
Revisão de Informações Trimestrais

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Even Construtora e Incorporadora S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findo naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

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

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

A Deloitte fornece serviços de auditoria e asseguração, consultoria tributária, consultoria empresarial, assessoria financeira e consultoria em gestão de riscos para quase 90% das organizações da lista da Fortune Global 500® e milhares de outras empresas. Nossas pessoas proporcionam resultados mensuráveis e duradouros para ajudar a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir aos clientes transformar e prosperar, e lideram o caminho para uma economia mais forte, uma sociedade mais equitativa e um mundo sustentável. Com base nos seus mais de 175 anos de história, a Deloitte abrange mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 457 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo causam um impacto importante em www.deloitte.com.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

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

Ênfase

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

Outros assuntos*Demonstrações do valor adicionado*

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individual e consolidada, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações financeiras intermediárias, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 8 de novembro de 2024



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



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

Notas Explicativas EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A E CONTROLADAS**BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023**
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	4	312	12.293	2.423	31.072
Títulos e valores mobiliários	5	595.819	332.842	820.598	905.887
Contas a receber	6.a	-	-	1.112.704	1.595.235
Imóveis a comercializar	7	8.468	6.757	2.308.071	2.853.301
Demais contas a receber		34.500	44.915	55.383	83.636
Total do ativo circulante		639.099	396.807	4.299.179	5.469.131
NÃO CIRCULANTE					
Contas a receber	6.a	21.390	17.730	341.857	724.628
Imóveis a comercializar	7	-	-	276.941	701.929
Adiantamentos para futuros investimentos	8.b	61.640	204.734	6.220	10.692
Partes relacionadas	22.a	667.210	646.959	162.793	235.426
Demais contas a receber	6.c	75.040	23.684	91.841	53.363
Total do realizável a longo prazo		825.280	893.107	879.652	1.726.038
Investimentos	8.a	1.135.064	1.339.715	81.807	57.573
Imobilizado		5.737	10.860	27.616	45.758
Intangível		-	-	-	129,00
Total do ativo não circulante		1.966.081	2.243.682	989.075	1.829.498
TOTAL DO ATIVO		2.605.180	2.640.489	5.288.254	7.298.629
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
CIRCULANTE	Nota	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Fornecedores		7.095	9.511	62.912	134.703
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	77	-	373.514	490.862
Empréstimos e financiamentos	10.a	61	9.026	325.599	236.286
Adiantamentos de clientes	11	3	1.993	255.099	467.519
Provisão para perdas em sociedades controladas	8	125.147	106.312	2.698	-
Dividendos propostos	-	-	49.999	-	49.999
Provisões	12	9.200	11.456	45.860	105.059
Partes relacionadas	22.a	25.455	12.956	4.500	54.561
Demais contas a pagar		13.646	14.042	54.398	134.587
Total do passivo circulantes		180.684	215.295	1.124.580	1.673.576
NÃO CIRCULANTE					
Contas a pagar por aquisição de imóveis	9	-	-	709.716	1.131.474
Provisões	12	9.106	11.759	62.320	101.730
Empréstimos e financiamentos	10.a	555.065	467.033	960.750	1.095.086
Imposto de renda e contribuição social diferidos	13.b	-	-	23.909	37.808
Adiantamentos de clientes	11	-	-	274.283	311.583
Demais contas a pagar		-	-	69.271	67.459
Total do passivo não circulante		564.171	478.792	2.100.249	2.745.140
Total do passivo		744.855	694.087	3.224.829	4.418.716
PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
Capital social	14	1.657.409	1.657.409	1.657.409	1657409
Ações restritas e em tesouraria	14.a	(9.308)	(9.855)	(9.308)	(9.855)
Plano de opção de ações	14.b	32.932	36.952	32.932	36.952
Reservas de lucros	14.c	243.659	287.593	243.659	287.593
Transação com acionistas		(64.367)	(25.697)	(64.367)	(25.697)
		1.860.325	1.946.402	1.860.325	1.946.402
Participação dos não controladores		-	-	203.100	933.511
Total do patrimônio líquido		1.860.325	1.946.402	2.063.425	2.879.913
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		2.605.180	2.640.489	5.288.254	7.298.629

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

Notas Explicativas

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E 2023
 (Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro por ação)

Nota	Controladora				Consolidado				
	01/07/24 a 30/09/2024	01/01/24 a 30/09/2024	01/07/23 a 30/09/2023	01/01/23 a 30/09/2023	01/07/24 a 30/09/2024	01/01/24 a 30/09/2024	01/07/23 a 30/09/2023 Reapresentado	01/01/23 a 30/09/2023 Reapresentado	
OPERAÇÕES									
Receita	16	10.845	29.035	6.147	31.874	379.809	1.706.977	393.155	1.235.838
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	17.a	(12.883)	(37.013)	(8.540)	(29.731)	(217.766)	(1.248.230)	(307.343)	(953.043)
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO		(2.038)	(7.978)	(2.393)	2.143	162.043	458.747	85.812	282.795
DESPESAS OPERACIONAIS									
Comerciais	17.b	(719)	(2.410)	(786)	(2.398)	(29.293)	(69.844)	(22.639)	(56.823)
Gerais e administrativas	17.b	(19.783)	(62.087)	(20.480)	(63.245)	(21.240)	(67.532)	(21.772)	(68.533)
Remuneração da Administração	17.b	(13.249)	(27.802)	(11.153)	(12.972)	(12.965)	(27.854)	(11.153)	(12.972)
Provisões	12.e	(2.444)	(7.027)	(314)	266	(19.831)	(57.601)	(9.388)	(18.934)
Outras despesas operacionais, líquidas		(26.730)	11.093	612	17.903	(33.785)	(7.043)	7.366	3.891
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL		(64.963)	(96.211)	(34.514)	(58.303)	44.929	228.873	28.226	129.424
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS									
Perda na alienação de participação em sociedade investida	8	(97.001)	(116.068)	-	-	(97.001)	(116.068)	-	-
Equivalência patrimonial	8.a	39.042	248.529	75.749	197.264	3.585	2.680	10.170	10.006
RESULTADO FINANCEIRO		(57.959)	132.461)	75.749)	197.264)	(93.416)	(113.388)	10.170)	10.006)
Despesas financeiras	19	(13.213)	(41.599)	(13.770)	(41.508)	(10.262)	(36.504)	(12.494)	(45.056)
Receitas financeiras	19	20.088	51.012	20.570	61.370	25.667	72.374	23.640	73.536
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social		6.875)	9.413)	6.800)	19.862)	15.405)	35.870)	11.146)	28.480)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(116.047)	45.663)	48.035)	158.823)	(33.082)	151.355)	49.542)	167.910)
Imposto de renda e contribuição social - correntes	20	-	-	-	-	(10.911)	(27.432)	(6.472)	(24.853)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	20	6.142	-	-	-	9.920	(2.776)	(2.753)	(6.663)
LUCRO LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS		(109.905)	45.663)	48.035)	158.823)	(34.073)	131.546)	60.254)	211.380)
OPERAÇÕES DESCONTINUADAS									
Resultado descontinuado	24	-	10.399	-	-	-	10.399	19.937	74.986
Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas		-	10.399	-	-	-	10.399	19.937	74.986
LUCRO LÍQUIDO DOS PERÍODOS		(109.905)	56.062)	48.035)	158.823)	(34.073)	131.546)	60.254)	211.380)
LUCRO DOS PERÍODOS ATRIBUÍVEL A									
Acionistas						(109.905)	56.062	48.035	158.823
Participação dos não controladores						75.832	75.484	12.219	52.557
						(34.073)	131.546)	60.254)	211.380)
LUCRO POR AÇÃO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS DA COMPANHIA DURANTE OS PERÍODOS - R\$									
Lucro básico por ação	15	(0,57)	0,35	0,23	0,77				
Lucro diluído por ação	15	(0,55)	0,33	0,23	0,74				

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

Notas Explicativas

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
 PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E DE 2023
 (Em milhares de reais - R\$)

	Controladora				Consolidado			
	01/07/24 a 30/09/2024	01/01/24 a 30/09/2024	01/07/23 a 30/09/2023	01/01/23 a 30/09/2023	01/07/24 a 30/09/2024	01/01/24 a 30/09/2024	01/07/23 a 30/09/2023	01/01/23 a 30/09/2023
LUCRO LÍQUIDO DOS EXERCÍCIOS	(109.905)	56.062	48.035	158.823	(34.073)	131.546	60.254	211.380
Outros resultados abrangentes	-	-	-	-	-	-	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DOS PERÍODOS	(109.905)	56.062	48.035	158.823	(34.073)	131.546	60.254	211.380
RESULTADO ABRANGENTE DOS EXERCÍCIOS ATRIBUÍVEL								
Acionistas					(109.905)	56.062	48.035	158.823
Participação dos não controladores					75.832	75.484	12.219	52.557
					(34.073)	131.546	60.254	211.380

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

Notas Explicativas

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS

**DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E EXERCÍCIO DE 31 DE DEZEMBRO DE 2023**

Nota	Ações restritas e em tesouraria				Reservas de lucros		Lucros acumulados	Total	Participação dos não controladores	Total do patrimônio líquido	
	Capital social	Ações restritas concedidas	Ações em tesouraria	Plano de opção de ações	Transações entre acionistas	Legal					Retenção de lucros
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022	1.657.409	(555)	(36.446)	38.481	-	23.474	230.461	-	1.912.824	814.600	2.727.424
Ações em tesouraria:											
Concessão de ações - desbloqueio ILP	14.a	-	4.730	(4.730)	-	-	-	-	-	-	-
Concessão de ações – Stock Option	14.b	-	-	3.201	-	-	-	-	3.201	-	3.201
Troca de Ações Even e Melnick		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aquisições de ações em tesouraria	14.a	-	(59.925)	-	(85.621)	-	-	-	(85.621)	85.621,42	-
Cancelamento de ações restritas		-	82.341	-	59.925	-	-	-	-	-	-
Operações com não controladores:											
Distribuição de dividendos		-	-	-	-	-	-	-	-	(66.122)	(66.122)
Redução de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	(25.885)	(25.885)
Destinação de Lucros:											
Lucro líquido do período	14.d	-	-	-	-	-	-	215.997	215.997	125.297	341.294
Absorção da reserva legal	14.c	-	-	-	-	10.800	-	(10.800)	-	-	-
Dividendos intercalados	14.d	-	-	-	-	-	-	(99.999)	(99.999)	-	(99.999)
Reversão da reserva de lucros		-	-	-	-	-	105.198	(105.198)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023	1.657.409	(555)	(9.300)	36.952	(25.697)	34.274	253.319	-	1.946.402	933.511	2.879.913
Ações em tesouraria:											
Concessão de ações - desbloqueio ILP	14.a	-	16.998	(16.998)	-	-	-	-	-	-	-
Concessão de ações – Stock Option	14.b	-	-	12.979	-	-	-	-	12.979	-	12.979
Aquisições de ações em tesouraria	14.a	-	(16.452)	-	-	-	-	-	(16.452)	-	(16.452)
Alienação de ações da Melnick (i)		-	-	-	(38.670)	-	-	-	(38.670)	-	(38.670)
Operações com não controladores:											
Aumento/Redução de capital		-	-	-	-	-	-	-	-	58.184	58.184
Operação descontinuada (ii)		-	-	-	-	-	-	-	-	(864.079)	(864.079)
Destinação de Lucros:											
Lucro líquido do período	14.d	-	-	-	-	-	-	56.062	56.062	75.484	131.546
Dividendos intermediários	14.c	-	-	-	-	-	-	(59.998)	(59.998)	-	(59.998)
Dividendos complementares	14.d	-	-	-	-	-	(39.998)	-	(39.998)	-	(39.998)
SALDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024	1.657.409	(555)	(8.753)	32.932	(64.367)	34.274	213.321	(3.936)	1.860.325	203.100	2.063.425

(i) Resultado da alienação de 29.730.279 ações da Melnick ocorridas em março e abril de 2024, ocasião em que a Even ainda permanecia com o controle da investida.

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

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

Notas Explicativas**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS****DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)**

	Controladora		Consolidado	
	01/01/24 a 30/09/2024	01/01/23 a 30/09/2023	01/01/24 a 30/09/2024	01/01/23 a 30/09/2023
				Reapresentado
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucros antes do imposto de renda e da contribuição social	45.663	158.823	151.355	167.910
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Equivalência patrimonial	(248.529)	(197.264)	(2.680)	(10.006)
Resultado na alienação de participação societária	116.068	-	116.068	-
Depreciações e amortizações	2.682	2.886	3.062	4.106
Provisões	8.069	(13.365)	6.919	(2.620)
Juros provisionados	48.853	41.002	98.527	60.561
Juros apropriados em aplicações financeiras	(43.271)	(32.008)	(57.996)	(52.252)
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:				
Contas a receber	(3.660)	(845)	(154.101)	(197.936)
Imóveis a comercializar	(1.711)	2.499	45.700	(96.567)
Demais contas a receber	(40.941)	(24.335)	(51.967)	22.223
Fornecedores	(2.416)	(2.757)	(18.329)	14.020
Contas a pagar por aquisição de imóveis	77	-	(328.881)	111.970
Contas a pagar por aquisição sociedade controlada	-	-	-	-
Adiantamentos de clientes	(1.990)	186	64.611	(176.003)
Demais passivos	(396)	(7.685)	671	(156.254)
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(121.501)	(72.862)	(127.041)	(310.848)
Juros pagos	(47.469)	(40.048)	(90.916)	(59.350)
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(27.300)	(24.962)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(168.970)	(112.911)	(245.257)	(395.160)
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL DAS ATIVIDADES NÃO OPERACIONAIS				
Resultado de investimentos descontinuados	10.399	-	10.399	24.175
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	10.399	-	10.399	24.175
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Títulos e valores mobiliários	(219.706)	55.662	(255.349)	164.873
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	2.441	(2.558)	3.994	(8.482)
Caixa recebido pela alienação de sociedade investida	163.129	-	163.129	-
Aumento (Redução) dos investimentos	(170.958)	16.406	(29.117)	96.298
Lucros recebidos	182.428	167.240	(13.042)	-
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	143.094	(21.351)	3.798	(5.602)
De acionistas não controladores	-	-	-	-
Valores recebidos pela venda de participação em controlada	142.678	-	142.678	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	243.106	215.398	16.091	247.087
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
De terceiros:				
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	100.001	-	440.652	339.728
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(22.319)	(5.563)	(208.027)	(101.596)
	77.682	(5.563)	232.625	238.131
De acionistas/partes relacionadas:				
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	(7.752)	(47.967)	65.756	(41.441)
Dividendos pagos	(149.995)	(49.999)	(149.995)	(49.999)
Aquisições de ações em tesouraria	(16.452)	-	(16.451)	-
Movimentos de acionistas não controladores	-	-	58.184	(27.390)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	(96.517)	(103.529)	190.118	119.301
	(11.981)	(1.041)	(28.649)	(4.597)
No início do exercício	12.293	1.693	31.072	13.640
No final do exercício	312	652	2.423	9.043
AUMENTO LÍQUIDO (REDUÇÃO) DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(11.981)	(1.041)	(28.649)	(4.597)

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

Notas Explicativas**EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS****DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS PERÍODOS FINDOS EM 30 DE SETEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Em milhares de reais - R\$)**

	Controladora		Consolidado	
	01/01/24 a 30/09/2024	01/01/23 a 30/09/2023	01/01/24 a 30/09/2024	01/01/23 a 30/09/2023
RECEITA				
Incorporação, revenda de imóveis e serviços	35.082	37.976	2.077.565	2.087.757
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS				
Custo	(37.013)	(29.731)	(1.506.050)	(1.612.163)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros operacionais	(7.070)	(4.262)	(182.512)	(172.539)
	(44.083)	(33.993)	(1.688.562)	(1.784.702)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(9.001)	3.983	389.003	303.055
RETENÇÕES				
Depreciações e amortizações	(2.682)	(2.886)	(3.658)	(7.455)
	(2.682)	(2.886)	(3.658)	(7.455)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(11.683)	1.097	385.345	295.600
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	248.529	197.264	3.264	14.877
Resultado da alienação de participação societária em investida	(116.068)	-	(116.068)	-
Receitas financeiras - inclui variações monetárias	51.012	61.370	107.239	139.458
	183.473	258.634	(5.565)	154.335
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	171.790	259.731	379.779	449.935
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal				
Salários	(59.983)	(45.478)	(74.527)	(72.595)
Benefícios	(5.462)	(5.133)	(6.833)	(8.201)
FGTS	(2.382)	(2.280)	(2.855)	(3.646)
Impostos, taxas e contribuições	(6.047)	(6.102)	(82.742)	(104.458)
Remuneração de capitais de terceiros				
Juros	(38.985)	(37.538)	(29.501)	(34.496)
Aluguéis	(254)	(408)	(285)	(1.123)
Outras	(2.614)	(3.970)	(11.419)	(14.036)
Remuneração de Capitais de Próprios				
Dividendos	(99.996)	(49.999,34)	(99.996)	(49.999,34)
Lucros retidos dos exercícios	43.934	(108.824)	18.673	(108.824)
Participação dos não controladores	-	-	(90.295)	(52.557)
	(171.790)	(259.731)	(379.780)	(449.935)

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

Notas Explicativas

EVEN CONSTRUTORA E INCORPORADORA S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS
INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

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

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

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

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

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

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

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

2. RESUMO DAS POLÍTICAS CONTÁBEIS MATERIAIS

As principais práticas contábeis aplicadas na preparação destas Informações Trimestrais - ITR individuais e consolidadas não foram alteradas em relação àquelas apresentadas nas demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, publicadas no jornal O Estado de São Paulo em 22 de março de 2024 e divulgadas no site da CVM (www.cvm.gov.br) e de Relações com Investidores da Companhia (www.ri.even.com.br).

Nos casos em que as notas explicativas apresentadas nas ITRs não estiverem apresentadas de forma completa, em relação ao apresentado nas demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, as informações completas da correspondente nota explicativa das referidas demonstrações financeiras devem ser lidas em conjunto.

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

Notas Explicativas

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

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

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

A Administração afirma que todas as informações relevantes próprias das ITRs, aplicáveis na elaboração de demonstrações financeiras intermediárias, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão, tendo sido aprovadas sua divulgação e arquivamento na CVM pelo Conselho de Administração em reunião ocorrida em 08 de novembro de 2024.

2.1. Normas e interpretações novas e alteradas em vigor no período corrente

No período findo em 30 de setembro de 2024, as novas normas vigentes, inclusive a revisão do CPC 09 (R1) – Demonstração do Valor Adicionado (DVA), foram avaliadas e não produziram efeitos nas informações contábeis intermediárias divulgadas; adicionalmente, a Companhia não adotou antecipadamente as IFRS emitidas e ainda não vigentes.

2.2. Apresentação das operações descontinuadas nas cifras correspondentes aos períodos anteriores.

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

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

Não houve ajuste nos saldos dos ativos e passivos consolidados em 31 de dezembro de 2023, motivo pelo qual a análise das cifras correspondentes a 31 de dezembro de 2023, quando comparadas com as apresentadas desse trimestre, deve levar em consideração que as informações financeiras da Melnick não mais incorporam as cifras consolidadas em 30 de setembro de 2024.

Notas Explicativas

Por outro lado, as cifras correspondentes às demonstrações do resultado e do fluxo de caixa do período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 foram ajustadas para fins de comparação e estão sendo reapresentadas, conforme ajustes apresentados abaixo:

Demonstrativo de resultado	Originalmente Apresentado	Ajuste	Valores Reapresentados
OPERAÇÕES			
Receita	2.035.127	799.289	1.235.838
Custo incorrido das vendas realizadas	(1.612.163)	(659.120)	(953.043)
LUCRO (PREJUÍZO) BRUTO	422.964	140.169	282.795
DESPESAS OPERACIONAIS			
Comerciais	(117.761)	(60.938)	(56.823)
Gerais e administrativas	(107.729)	(39.196)	(68.533)
Remuneração da Administração	(22.899)	(9.927)	(12.972)
Provisões	(23.250)	(4.316)	(18.934)
Outras despesas operacionais, líquidas	6.080	2.189	3.891
	(265.559)	(112.188)	(153.371)
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL	157.405	27.981	129.424
RESULTADO DAS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS		-	
Equivalência patrimonial	14.877	4.871	10.006
	14.877	4.871	10.006
RESULTADO FINANCEIRO			
Despesas financeiras	(48.532)	(3.476)	(45.056)
Receitas financeiras	139.458	65.922	73.536
	90.926	62.446	28.480
Lucro antes do imposto de renda e contribuição social	263.208	95.298	167.910
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL			
Imposto de renda e contribuição social - correntes	(42.349)	(17.496)	(24.853)
Imposto de renda e contribuição social - diferidos	(9.479)	(2.816)	(6.663)
LUCRO LÍQUIDO DAS OPERAÇÕES CONTINUADAS	211.380	74.986	136.394
OPERAÇÕES DESCONTINUADAS			
Resultado descontinuado	-	(74.986)	74.986
Prejuízo líquido do exercício das operações descontinuadas	-	-	-
LUCRO DOS EXERCÍCIOS	211.380	-	211.380

Notas Explicativas**Fluxo de caixa - Consolidado**

	Consolidado		
	Originalmente Apresentado	Ajuste	Valores Reapresentados
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucros antes do imposto de renda e da contribuição social	263.208	(95.299)	167.909
Ajustes para reconciliar o lucro antes do imposto de renda e da contribuição social com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:			
Equivalência patrimonial	(14.877)	4.871	(10.006)
Depreciações e amortizações	7.455	(3.349)	4.106
Provisões	(18.871)	11.785	(7.086)
Juros provisionados	79.114	(18.553)	60.561
Juros apropriados em aplicações financeiras	(93.585)	41.333	(52.252)
Variações nos ativos e passivos circulantes e não circulantes:			
Contas a receber	(363.539)	165.603	(197.936)
Imóveis a comercializar	43.122	(139.689)	(96.567)
Demais contas a receber	16.625	5.598	22.223
Fornecedores	38.895	(24.875)	14.020
Contas a pagar por aquisição de imóveis	101.389	10.581	111.970
Contas a pagar por aquisição sociedade controlada	-	(125)	(125)
Adiantamentos de clientes	(235.290)	59.287	(176.003)
Demais passivos	(87.898)	(68.230)	(156.128)
Variações no patrimônio não afetam caixa			
Concessões de Ações - ILP	-	4.466	4.466
Caixa gerado pelas (aplicado nas) operações	(264.252)	(46.596)	(310.848)
Juros pagos	(72.447)	13.097	(59.350)
Imposto de renda e contribuição social pagos	(42.458)	17.496	(24.962)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(379.157)	(16.003)	(395.160)
FLUXO DE CAIXA OPERACIONAL DAS ATIVIDADES NÃO OPERACIONAIS			
Resultado de investimentos descontinuados	-	13.699	24.175
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	-	13.699	24.175
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Títulos e valores mobiliários	100.556	64.317	164.873
Aquisição (baixas) de bens do ativo imobilizado e intangível	(10.894)	2.412	(8.482)
Aumento (Redução) dos investimentos	(6.079)	102.377	96.298
Aumento (redução) de adiantamento para futuro aumento de capital em sociedades investidas	(5.894)	292	(5.602)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	77.689	169.398	247.087
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
De terceiros:			
Ingresso de novos empréstimos e financiamentos	543.273	(203.545)	339.728
Pagamento de empréstimos, financiamentos e debêntures	(193.359)	91.762	(101.596)
	349.914	(111.783)	238.131
De acionistas/partes relacionadas:			
Ingresso (pagamento) de partes relacionadas, líquido	(5.428)	(36.013)	(41.441)
Dividendos pagos	(49.999)	-	(49.999)
Concessões de Ações - ILP	4.466	(4.466)	-
Movimentos de acionistas não controladores	(12.558)	(14.832)	(27.390)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de financiamento	286.395	(167.094)	119.301
(Redução) Aumento líquido de caixa e equivalentes de caixa	(15.073)	-	(4.597)

3. ESTIMATIVAS E JULGAMENTOS RELEVANTES

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

Notas Explicativas

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

As principais estimativas e premissas que apresentam risco significativo com probabilidade de causar ajuste relevante nos valores contábeis de ativos e passivos para os próximos trimestres deste e dos próximos exercícios sociais, estão descritos na Nota 3 às demonstrações financeiras do exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, não tendo ocorrido alterações em relação a estas ITRs.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Caixa e contas correntes	312	12.289	2.401	30.866
Aplicações financeiras (i)	-	4	22	206
	312	12.293	2.423	31.072

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

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

As aplicações financeiras são compostas da seguinte forma:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Certificado de Depósito Bancário - CDB (i)	201.002	233.302	238.844	344.011
Fundos de Investimento (ii)	394.817	99.539	581.754	541.982
Títulos do Tesouro Nacional	-	-	-	19.894
	595.819	332.842	820.598	905.887
Ativo circulante	595.819	332.842	820.598	905.887

(i) Referem-se a CDB emitidos por bancos de primeira linha. Em 30 de setembro de 2024, referidos CDB eram remunerados à taxa média de 100,66% da variação do Certificado de Depósito Interbancário – CDI (2023: 100,18% do CDI). As aplicações estão disponíveis para resgate imediato, sem prejuízo aos rendimentos auferidos.

(ii) Referem-se a recursos investidos em: Fundo Exclusivo com liquidez diária e carteira composta por títulos públicos R\$ 524.789 (2023 R\$ 186.988) e privados de instituições financeiras de primeira linha R\$ 56.965 (2023 R\$ 354.994), atrelados a CDI ou Selic, cuja remuneração média do exercício findo em 30 de setembro de 2024 foi de 102,13% (2023: 102,81%); Fundo de investimento com recursos investidos em títulos privados de baixo risco de crédito, cuja remuneração média do exercício findo em 30 de setembro de 2024 foi de 109,09% da variação do CDI (2023: 106,49% do CDI).

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

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

Notas Explicativas**6. CONTAS A RECEBER**

a) Contas a receber

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Em repasse bancário	-	-	112.621	209.659
Financiamento próprio	-	-	41.128	243.406
Provisão para distratos	-	-	(15.018)	(26.049)
Empreendimentos concluídos	-	-	138.731	427.016
Receita apropriada	-	-	3.386.622	4.258.670
Parcelas recebidas	-	-	(2.136.371)	(2.666.822)
Reclassificação para adiantamentos de clientes (nota 11)	-	-	133.398	294.217
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	1.383.649	1.886.065
Provisão para distratos	-	-	(31.569)	(13.726)
Ajuste a valor presente	-	-	(46.189)	(61.509)
Empreendimentos em construção	-	-	1.305.891	1.810.830
Provisão para créditos de liquidação duvidosa e IFRS 9	-	-	(15.983)	(45.558)
Contas a receber pela venda de imóveis	-	-	1.428.639	2.192.288
Venda de Terreno	-	-	-	26.596
Outras contas a receber	21.390	17.730	25.922	100.979
Contas a receber apropriadas	21.390	17.730	1.454.561	2.319.863
Circulante	-	-	1.112.704	1.595.235
Não circulante	21.390	17.730	341.857	724.628

As contas a receber dos empreendimentos concluídos e as contas a receber apropriadas dos empreendimentos em construção, estão deduzidos o ajuste a valor presente, à taxa de 6,20% a.a (5,64% a.a em 31 de dezembro 2023).

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

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Vencidas	-	-	178.122	163.397
A vencer:				
2024	-	-	346.440	1.636.977
2025	-	-	878.844	1.126.635
2026	-	-	416.156	530.064
2027	-	-	428.646	312.411
2028 em diante	21.390	17.730	210.579	202.817
	21.390	17.730	2.458.787	3.972.301
Contas a receber apropriado	21.390	17.730	1.404.000	2.044.911
Contas a receber a apropriar	-	-	1.054.787	1.927.390

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

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Vencidas:				
Até três meses	-	-	30.666	41.387
De três a seis meses	-	-	1.434	5.152
Acima de seis meses	-	-	38.325	53.837
Imóveis concluídos	-	-	70.425	100.376
Vencidas:				
Até três meses	-	-	98.448	51.156
De três a seis meses	-	-	6.029	2.430
Acima de seis meses	-	-	3.220	9.435
Imóveis em construção	-	-	107.697	63.021
	-	-	178.122	163.397

b) Qualidade do crédito dos ativos financeiros

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

c) Demais contas a receber a longo prazo

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

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

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

No segundo trimestre de 2024, a sociedade devedora MPAR foi extinta e a obrigação do mútuo a partir de então passou para os ex-sócios, os quais passaram a ser os detentores das ações da Melnick. Não houve mudança nas cláusulas firmadas anteriormente.

7. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Adiantamento para aquisição de terrenos	57	8	6.616	8.771
Adiantamento a fornecedores	229	-	51.144	61.890
Terrenos	8.182	6.749	937.155	1.563.195
Imóveis em construção (i)	-	-	1.432.002	1.443.834
Imóveis concluídos (i)	-	-	192.318	476.814
Imóveis para revenda	-	-	-	36.803
	8.468	6.757	2.619.235	3.591.307
Provisão para ajuste de valor de mercado	-	-	(34.223)	(36.077)
	8.468	6.757	2.585.012	3.555.230
Circulante	8.468	6.757	2.308.071	2.853.301
Não circulante	-	-	276.941	701.929

Notas Explicativas

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

(i) Os saldos de imóveis em construção e concluídos incluem o valor estimado das unidades a serem distratadas, no total de R\$ 44.262 (nota explicativa 12.D e E) (R\$ 80.860 em 31 de dezembro de 2023). Estes valores somente estarão disponíveis para venda após a efetiva realização do cancelamento da venda (efetivação do distrato).

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

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

	Consolidado	
	2024	2023
Saldo nos estoques no início do exercício	95.094	102.621
Operação descontinuada	(20.347)	-
Encargos financeiros incorridos no exercício	62.175	62.227
Apropriação dos encargos financeiros ao custo das vendas	(64.945)	(69.754)
Saldo nos estoques no fim do exercício	71.977	95.094

8. INVESTIMENTOS E PROVISÃO PARA PERDAS EM SOCIEDADES CONTROLADAS

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Em sociedades controladas	1.128.221	1.305.527	-	-
Em sociedades não controladas	6.843	34.188	81.807	57.573
	1.135.064	1.339.715	81.807	57.573
Provisão para perdas em sociedades controladas	(122.449)	(103.486)	-	-
Provisão para perdas em sociedades controladas em conjunto	(2.698)	(2.826)	(2.698)	-
	(125.147)	(106.312)	(2.698)	-
Total Investimentos	1.009.917	1.233.403	79.109	57.573

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

	Sociedades controladas	Sociedades não controladas	Provisão para perdas em sociedades controladas
Saldo em 31/12/2022	1.332.544	24.861	(65.028)
Subscrição (Redução de Capital)	(40.619)	(4.868)	-
Alienação de participação societária (i)	(85.621)	-	-
Lucros recebidos	(179.990)	-	-
Recebimento de dividendos Melnick	(37.073)	-	-
Equivalência patrimonial	275.981	14.195	-
Provisão para perda de investimentos	41.284	-	(41.284)
Saldo em 31/12/2023	1.306.506	34.188	(106.312)
Aumento/redução de capital	174.667	(14.458)	-
Alienação de participação societária (ii)	(458.827)	-	-
Lucros recebidos	(169.386)	(13.042)	-
Equivalência patrimonial	245.849	2.680	-
Provisão para perda de investimentos	21.359	(2.525)	(18.835)
Juros capitalizados	8.053	-	-
Saldo em 30/09/2024	1.128.221	6.843	(125.147)

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

Notas Explicativas

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

(ii) No primeiro trimestre, a Companhia alienou 20.386.729 ações da Melnick, sendo 17.101.429 de ações ao fundo Melpar Invest Ltda, em negociação fora da bolsa de valores e 3.285.300 ações no mercado de bolsa de valores, por R\$ 97.754. O montante correspondente a baixa de investimento no trimestre findo em 31 de março de 2024 foi de R\$ 124.283, tendo sido apurado uma perda na alienação de participação societária a não controladores de R\$ 26.533, classificado no Patrimônio Líquido, garantindo o acordo de acionistas, sobre a participação remanescente, o controle da investida pela Companhia.

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

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

Esses efeitos foram segregados entre antes e depois do novo acordo de acionistas assinado em 15 de maio de 2024, quando a Companhia deixou de ter o controle da Melnick, a qual representava o segmento Sul dos negócios da Companhia, até a alienação integral da participação nessa sociedade. Com isso, o segmento Sul também deixou de integrar as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia, conforme detalhado na Nota 2.2.

b) Adiantamentos para futuro aumento de capital

Em 30 de setembro de 2024, os adiantamentos para futuro aumento de capital, em sociedades controladas, totalizam R\$ 61.640 (R\$204.734 em 31 de dezembro de 2023) na controladora e R\$ 6.220 (R\$ 10.692 em 31 de dezembro de 2023) no consolidado. Não existem termos fixados de conversão dos adiantamentos para futuro aumento de capital em cotas que considerem um valor fixo de adiantamento por uma quantidade fixa de cotas, motivo pelo qual os saldos estão classificados como ativo financeiro no realizável a longo prazo.

9. CONTAS A PAGAR POR AQUISIÇÃO DE IMÓVEIS

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Contas a pagar em moeda corrente, sujeitas a:		
Varição do INCC - permuta financeira (*)	1.045.340	1.419.181
Varição do INCC	37.890	202.526
Varição do IGPM	-	629
	1.083.230	1.622.336
Circulante	373.514	490.862
Não circulante	709.716	1.131.474

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

Notas Explicativas

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

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

A movimentação dos saldos pode ser resumida, como segue:

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	1.622.336	1.438.631
Operações descontinuadas	(210.224)	-
Aquisições ocorridas	76.092	414.723
Atualização do principal	87.510	129.172
Pagamento do principal	(368.129)	(360.190)
Reclassificação (i)	(124.355)	-
Saldo final	1.083.230	1.622.336

(i) Realocação para participação de não controladores referente a investimentos via SCP (vide nota 22c. iv).

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

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
2024	192.888	490.862
2025	253.550	298.612
2026	163.282	225.278
2027	199.392	297.149
2028 em diante	274.119	310.435
	1.083.231	1.622.336

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

a) Empréstimos e financiamentos

	Consolidado		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Crédito Imobiliário (i)	-	-	731.224	848.053
Crédito de Recebíveis Imobiliários - CRI (ii)	555.125	476.059	555.125	476.060
Descontos de Recebíveis	-	-	-	7.259
	555.125	476.059	1.286.349	1.331.372
Circulante	61	9.026	325.599	236.286
Não circulante	555.065	467.033	960.750	1.095.086

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

(i) As operações de crédito imobiliário, diretamente relacionadas com a construção de empreendimentos imobiliários, estão sujeitas à variação de: R\$701.182 (2023: R\$763.201) atualizados pela Poupança acrescida de 2,55% a.a. a 3,99% a.a.; R\$0 (2023: R\$52.798) atualizados pela Taxa Referencial de Juros - TR acrescida de 9,10% a.a.; R\$30.042 (2023: R\$32.055) atualizados pelo CDI acrescido de 1,65% a.a..

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

Em garantia dos créditos imobiliários foram oferecidos os seguintes ativos:

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

Notas Explicativas

Para a operação CRI Série 168ª foram dadas em garantia as unidades em estoque de empreendimento hoteleiro (Ibis Ibirapuera), no montante de R\$ 40.145 em 30 de setembro de 2024 (R\$ 80.165 em 31 de dezembro de 2023). Para o CRI Série 40ª não foram dadas garantias. Para o CRI Série 240ª foram dadas como garantias a Alienação Fiduciária de Quotas das empresas desenvolvedoras dos empreendimentos imobiliários Modo Saúde, Arcos Itaim e Open Marajoara.

Os saldos têm a seguinte composição por vencimento:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
2024	1.661	9.026	1.703	236.286
2025	-	8.482	434.030	501.983
2026	57.600	64.061	285.591	183.613
2027	172.800	172.800	236.019	172.800
2028 em diante	323.065	221.690	329.006	236.690
	555.126	476.059	1.286.349	1.331.372

Cláusulas restritivas contratuais ("covenants")

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

Covenant relacionados aos CRIs emitidos (i): Dívida Líquida + Contas a pagar por conta aquisição de imóveis e terrenos dividido pelo patrimônio Líquido menor ou igual a 1,2 e Covenant (ii): Total dos Recebíveis (apropriados e a apropriar) + Estoques dividido por Dívida Líquida + Contas a pagar por aquisição de imóveis e terrenos + Custo e despesas a apropriar relativo a construções, maior ou igual a 1,50. As dívidas da companhia com covenants são: (i) CRI série 168ª no valor de R\$ 0 em 30 de setembro de 2024 (2023: R\$22.330) e (ii) CRI série 40ª no valor de R\$355.025 em 30 de setembro de 2024 (2023: R\$ 361.364). CRI Série 240ª no valor de R\$ 200.100 em 30 de setembro de 2024 (2023: R\$100.161), tem como garantia a alienação de cotas e será substituído por estoque de unidades, ocasião em que começara o cálculo de covenants LTV.

Os compromissos assumidos vem sendo cumpridos pelas controladora e suas controladas, nos termos contratados.

b) Movimentação

Os empréstimos e financiamentos apresentaram a seguinte movimentação:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Saldo inicial	476.059	383.307	1.331.372	778.500
Operações descontinuadas (Nota 2.2)	-	-	(285.258)	-
Captações	100.001	100.000	440.652	811.123
Juros	48.853	52.595	98.527	97.595
Pagamento de principal	(22.319)	(8.249)	(208.027)	(250.259)
Pagamento de juros	(47.469)	(51.594)	(90.916)	(105.584)
Saldo final	555.126	476.059	1.286.349	1.331.375

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

Notas Explicativas**11. ADIANTAMENTO DE CLIENTES**

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Contratos de permuta não lançados	-	-	38.683	156.183
Contratos de permuta de empreendimentos em construção	-	-	901.031	979.913
Receita apropriada	-	-	(554.770)	(668.787)
Permutas a apropriar (**)	-	-	384.944	467.309
Valores recebidos por adiantamento de Clientes (*) (nota 6)	-	-	133.398	294.217
Valores recebidos por venda de empreendimentos cuja incorporação ainda não ocorreu e demais antecipações	-	-	-	6.219
Valores recebidos de adiantamentos de contratos	3	1.993	11.039	11.357
	3	1.993	529.381	779.102
Circulante	3	1.993	255.099	467.519
Não circulante	-	-	274.283	311.583

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

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

Notas Explicativas**12. PROVISÕES**

	Controladora				
	Garantias	Participação nos resultados e bônus (i)	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos	Total
	(a)	(b)	(c)	(c)	
Em 31 de dezembro de 2022	6.568	4.188	20.926	6.814	38.496
Provisão (reversão) constituída, líquida	5.093	5.708	4.403	(4.801)	10.403
Pagamento de provisão para garantias	(3.212)	-	-	-	(3.212)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(13.664)	-	(13.664)
Pagamento de bônus e PLR	-	(2.605)	-	-	(2.605)
Atualização monetária e juros	-	-	(6.203)	-	(6.203)
Em 31 de dezembro de 2023	8.449	7.291	5.462	2.013	23.215
Provisão (reversão) constituída, líquida	(4.280)	(2.307)	7.027	(2.825)	(2.385)
Pagamento de provisão para garantias	(1.090)	-	-	-	(1.090)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(5.777)	-	(5.776)
Pagamento de bônus e PLR	-	3.929	-	-	3.929
Atualização monetária e juros	-	-	414	-	414
Em 30 de setembro de 2024	3.078	8.913	7.126	(812)	18.306
Circulante					9.200
Não circulante					9.106

	Garantias	Participação nos resultados e bônus (i)	Riscos trabalhista, cíveis e tributários	Provisão para distratos	Total
	(a)	(b)	(c)	(d)	
Em 31 de dezembro de 2022	60.159	11.052	89.362	56.807	217.380
Provisão (reversão) constituída, líquida	44.334	9.415	46.870	(16.606)	84.013
Pagamento de provisão para garantias	(33.218)	-	-	-	(33.218)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(60.686)	-	(60.686)
Pagamento de bônus e PLR	-	(6.367)	-	-	(6.367)
Atualização monetária e juros	-	-	5.667	-	5.667
Em 31 de dezembro de 2023	71.275	14.100	81.213	40.201	206.789
Operações descontinuadas	(37.073)	(6.311)	(25.160)	(24.006)	(92.550)
Provisão (reversão) constituída, líquida	6.441	5.719	53.638	(3.413)	62.385
Pagamento de provisão para garantias	(14.318)	-	-	-	(14.318)
Pagamento de acordos e condenações judiciais	-	-	(55.506)	-	(55.506)
Pagamento de bônus e PLR	-	(3.929)	-	-	(3.929)
Atualização monetária e juros	-	-	5.309	-	5.309
Em 30 de setembro de 2024	26.325	9.579	59.494	12.782	108.180
Circulante					45.860
Não circulante					62.320

(a) ~~Garantia~~ Notas Explicativas

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

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

(b) Participação nos resultados e bônus

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

(c) Riscos trabalhistas, cíveis e tributários

A Companhia e determinadas controladas figuram como polo passivo, de forma direta ou indireta, em reclamações trabalhistas, as quais a Administração da Companhia, conforme corroborado pelos assessores legais, classifica como perda provável o montante de R\$ 1.983 na controladora e R\$ 6.930 no consolidado (na controladora R\$1.221 e R\$16.315 em 31 de dezembro de 2023), possível de R\$ 4.294 na controladora e R\$25.371 no consolidado (na controladora R\$4.106 e R\$ 33.726 em 31 de dezembro de 2023).

Processos cíveis em que a Companhia e determinadas controladas figuram como polo passivo são relacionados principalmente a: (i) revisão de cláusula contratual de reajustamento e juros sobre parcelas em cobrança; e (ii) atrasos na entrega de unidades imobiliárias. A expectativa da ocorrência de prováveis decisões desfavoráveis nesses processos corresponde ao montante de R\$ 2.196 na controladora (R\$1.009 em 31 de dezembro de 2023) e R\$51.052 no consolidado (R\$49.426 em 31 de dezembro de 2023), a probabilidade de perdas possíveis é de R\$ 1.379 na controladora e de R\$ 68.224 no consolidado (R\$56.186 em 31 de dezembro de 2023).

A rubrica de Provisão em 30 de setembro de 2024 inclui, ainda, outras questões de desembolso provável, no montante de R\$ 1.512 no consolidado (R\$15.472 em 31 de dezembro de 2023), questões essas que apresentam também perda possível no montante de R\$ 92.064 (R\$17.188 em 31 de dezembro de 2023).

(d) Provisão para distratos

A Companhia constitui provisão para distratos, tanto para os contratos de venda cujas obras estão concluídas quanto para aquelas em andamento. A parcela correspondente a expectativa de recursos a serem devolvidos aos clientes, em decorrência dos distratos em 30 de setembro de 2024 totaliza R\$ 12.782 (R\$40.201 em 31 de dezembro 2023). As contas patrimoniais e os efeitos envolvidos na provisão constituídas estão a seguir sumariados:

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Contas a receber (nNta 6)	(46.587)	(39.775)
PCLD - IFRS 9 (Nota 6)	(15.983)	(45.558)
Imóveis a comercializar (Nota 7)	44.262	80.860
Constituição de contas a pagar/provisão para distratos	(12.782)	(40.201)
Efeito líquido nas contas patrimoniais	(31.090)	(44.674)

Notas Explicativas

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

(e) Efeitos no resultado

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/23 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023 Reapresentado	01/01/23 a 30/09/2023 Reapresentado
Provisão de Distrato:								
- Na receita	-	-	-	-	1.260	(29.705)	(2.345)	(2.638)
- No custo	-	-	-	-	(1.192)	24.080	1.270	1.322
	-	-	-	-	68	(5.625)	(1.075)	(1.316)
Provisão de Distrato:								
-Na despesa*	-	-	-	-	2.583	1.662	(5.008)	530
	-	-	-	-	2.651	(3.963)	(6.083)	786
Contingência Trabalhista e Cíveis	(2.444)	(7.027)	(314)	266	(22.482)	(53.638)	(3.305)	(18.148)
	(2.444)	(7.027)	(314)	266	(19.831)	(57.601)	(9.388)	(18.934)

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

13. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL DIFERIDOS**a) Lucro real**

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Créditos de prejuízos fiscais	3.283.906	3.168.804	3.595.460	3.374.116
Prejuízo fiscal	3.283.906	3.168.804	3.595.460	3.374.116

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

b) Lucro presumido e RET

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

	Consolidado	
	01/01/24 a 30/09/2024	01/01/23 a 30/09/2023
Em 1º de janeiro	37.808	21.113
Operações descontinuadas	(16.807)	0
Despesa (receita) no resultado	2.776	16.809
Demais efeitos	132	(114)
No fim do período	23.909	37.808

Notas Explicativas

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

	Consolidado	
	2024	2023
Nos próximos 12 (doze) meses	18.479	26.247
Em períodos subsequentes	5.430	11.561
	23.909	37.808

14. CAPITAL SOCIAL E RESERVAS

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

a. Ações restritas e em tesouraria

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

Movimentação do saldo de ações em tesouraria:

	Ações em tesouraria	Concessão de ações restritas (R\$)	Saldo de ações em tesouraria (R\$)
Em 31 de dezembro de 2023	1.364.976	555	9.300
Recompra de ações	2.000.000	-	16.451
Desbloqueio de tranches ILP	(2.221.227)	-	(16.998)
Cancelamento de ações em tesouraria	-	-	-
Em 30 de setembro de 2024	1.143.749	555	8.753

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

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

b. Plano de Opção de ações

As opções vigentes em 30 de setembro de 2024 estão demonstradas a seguir, por período de emissão:

Plano	Total de ações Outorgadas	Total de ações corrigidas por dividendos	Fair Value ¹	Apropriado R\$ mil	a apropriar R\$ mil
ILP 2024	3.596.026	4.045.783	8,99	26.796	9.561
ILP 2025	1.556.948	1.791.482	5,87	6.136	4.383
	5.152.974	5.837.265		32.932	13.944

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

Notas Explicativas

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

- i. Remuneração de longo prazo com base nas metas 2024 corresponde atualmente a 4.045.783 opções outstanding com um fair value de R\$8,99 por opção, totalizando R\$26.796 (2023 R\$13.153), e somente poderão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2024.
- ii. Remuneração de longo prazo com base nas metas 2025 corresponde atualmente a 1.791.482 opções outstanding com um fair value de R\$5,87 por opção, totalizando R\$6.136 (2023 - R\$18.038), e somente poderão ser transferidas aos beneficiários após a apuração dos resultados do exercício social a findar-se em 31/12/2025.

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

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

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

c. Reservas de lucros

Reserva Legal

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

Retenção de lucros

A Assembleia Geral Ordinária realizada em 29 de abril de 2024, aprovou que a parcela do lucro líquido da Companhia apurado no exercício social findo em 31 de dezembro de 2023, no montante de R\$105.198, seja destinado à reserva de retenção de lucros. O montante da retenção de lucros após a distribuição de dividendos complementares é de R\$213.321, dos quais o montante destinado para cobertura das ações em tesouraria é de R\$8.753, cobertura conforme previsto no artigo 30 da Lei 6.404/76.

d. Dividendos da controladora

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

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

Em 13 de maio de 2024 foi aprovado pelo conselho de administração a distribuição de dividendos de R\$100.000(cem milhões de reais), sendo R\$59.998 de dividendos intercalares com base no lucro líquido apurado no 1º trimestre de 2024 e R\$39.998 de dividendos complementares com base no saldo acumulado do lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023. O valor total dos dividendos declarados e distribuídos equivale a R\$ 0,50289913 por ação ordinária de emissão da Companhia, desconsiderando as ações em tesouraria.

15. LUCRO POR AÇÃO

Notas Explicativas

- Básico

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

	<u>01/07/2024 a</u> <u>30/09/2024</u>	<u>01/01/2024 a</u> <u>30/09/2024</u>	<u>01/07/2023 a</u> <u>30/09/2023</u>	<u>01/01/2023 a</u> <u>30/09/2023</u>
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas, deduzida das ações em tesouraria (milhares):	193.200	130.910	204.466	205.934
Resultado do período:				
Das operações continuadas	(109.905)	45.663	48.035	158.823
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	(109.905)	56.062	48.035	158.823
Resultado básico por ação				
Das operações continuadas	(0,569)	0,349	0,235	0,771
Resultado atribuível aos acionistas da Companhia	(0,569)	0,349	0,235	0,771

- Diluído

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

	<u>01/01/24 a</u> <u>30/09/2024</u>	<u>01/01/23 a</u> <u>30/09/2023</u>	<u>01/01/24 a</u> <u>30/09/2024</u>	<u>01/01/23 a</u> <u>30/09/2023</u>
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas da Companhia	(109.905)	45.663	48.035	158.823
Quantidade média ponderada de ações ordinárias emitidas em poder dos acionistas (milhares)	199.037	136.748	212.256	213.724
Preço médio de mercado da ação ordinária no ano	7,072	7,471	6,953	5,798
Lucro diluído por ação	(0,552)	0,334	0,226	0,743

* As Quantidades médias ponderadas de ações ordinárias foram adicionadas os valores de stock options NE 14b, 5.837.265.

Notas Explicativas**16. RECEITA**

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/23 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023 Reapresentado	01/01/23 a 30/09/2023 Reapresentado
<i>Receita bruta operacional:</i>								
Incorporação e revenda de imóveis (i)	430	439	3	11.416	374.909	1.741.721	390.225	1.222.422
Prestação de serviços	11.733	32.635	7.182	24.405	10.965	29.167	14.792	45.672
Provisão para distratos	-	-	-	-	1.259	(29.705)	(2.345)	(2.638)
Deduções da receita bruta	(1.318)	(4.039)	(1.038)	(3.947)	(7.324)	(34.206)	(9.517)	(29.618)
Receita líquida operacional	10.845	29.035	6.147	31.874	379.809	1.706.977	393.155	1.235.838

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

17. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

a) Custo incorrido das vendas realizadas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023 Reapresentado	01/01/2023 a 30/09/2023 Reapresentado
Terrenos	-	-	-	-	(125.024)	(669.427)	(164.259)	(512.378)
Obra	-	-	-	-	(84.479)	(452.330)	(110.989)	(346.212)
Incorporação	-	-	-	-	(10.576)	(56.629)	(13.895)	(43.344)
Manutenção em garantia	-	-	-	-	(1.671)	(8.947)	(2.195)	(6.847)
Gerenciamento de obras	(12.883)	(37.013)	(8.540)	(29.731)	(3.741)	(20.032)	(4.916)	(15.333)
Despesa financeira incorrida (nota 7)	-	-	-	-	8.917	(64.945)	(12.359)	(30.251)
	(12.883)	(37.013)	(8.540)	(29.731)	(216.574)	(1.272.310)	(308.613)	(954.365)
Provisão para distratos	-	-	-	-	(1.192)	24.080	1.270	1.322
	(12.883)	(37.013)	(8.540)	(29.731)	(217.766)	(1.248.230)	(307.343)	(953.043)

Notas Explicativas

b) Despesas operacionais por natureza

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023 Reapresentado	01/01/2023 a 30/07/2023 Reapresentado
Benefícios a empregados (nota 18)	(13.473)	(42.052)	(14.207)	(42.079)	(13.211)	(44.234)	(14.368)	(43.633)
Remuneração dos Administradores (nota 22.d)	(6.147)	(10.858)	(7.843)	(12.688)	(6.147)	(10.858)	(7.843)	(12.688)
Plano de Incentivo de Longo prazo	(7.102)	(16.943)	(3.310)	(284)	(6.818)	(16.996)	(3.310)	(284)
Consultorias	(3.585)	(12.268)	(3.478)	(12.389)	(3.994)	(14.048)	(4.278)	(15.484)
Viagens e deslocamentos	(207)	(561)	(235)	(781)	(207)	(561)	(235)	(882)
Consumos diversos	(2.517)	(7.207)	(2.561)	(7.996)	(3.828)	(8.689)	(2.891)	(8.534)
Despesas com vendas	(719)	(2.410)	(786)	(2.398)	(16.560)	(43.824)	(11.417)	(31.427)
Despesas com estandes de venda	0	-	0	0	(9.124)	(20.937)	(11.031)	(24.314)
Outras despesas comerciais	0	-	0	0	(3.609)	(5.083)	(192)	(1.081)
	(33.751)	(92.299)	(32.419)	(78.615)	(63.498)	(165.230)	(55.565)	(138.328)
Despesas com vendas	(719)	(2.410)	(786)	(2.398)	(29.293)	(69.844)	(22.639)	(56.823)
Despesas gerais e administrativas	(19.783)	(62.087)	(20.480)	(63.245)	(21.240)	(67.532)	(21.772)	(68.533)
Remuneração dos Administradores	(13.249)	(27.802)	(11.153)	(12.972)	(12.965)	(27.854)	(11.153)	(12.972)
	(33.751)	(92.299)	(32.419)	(78.615)	(63.498)	(165.230)	(55.565)	(138.328)

18. DESPESAS DE BENEFÍCIOS A EMPREGADOS

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023 Reapresentado	01/01/2023 a 30/09/2023 Reapresentado
Salários	(6.367)	(20.747)	(6.378)	(20.297)	(6.367)	(20.747)	(6.358)	(20.277)
Remuneração variável	(2.231)	(7.389)	(2.122)	(7.676)	(1.959)	(9.549)	(2.294)	(9.234)
Encargos	(2.634)	(8.670)	(3.383)	(9.234)	(2.634)	(8.670)	(3.383)	(9.234)
Treinamentos	(16)	(18)	(1)	(4)	(16)	(18)	(1)	(4)
Outros benefícios	(2.225)	(5.229)	(2.324)	(4.869)	(2.235)	(5.250)	(2.333)	(4.884)
	(13.473)	(42.052)	(14.207)	(42.079)	(13.211)	(44.234)	(14.368)	(43.633)

Notas Explicativas**19. RESULTADO FINANCEIRO**

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023 Reapresentado	01/01/2023 a 30/09/2023 Reapresentado
Juros	(12.068)	(38.985)	(11.052)	(37.538)	(7.610)	(29.488)	(7.429)	(34.406)
Despesas bancárias, comissão e fiança	(996)	(2.464)	(2.718)	(3.970)	(2.503)	(6.864)	(5.065)	(10.650)
Outras Despesas Financeiras	(149)	(150)	-	-	(149)	(152)	-	-
	(13.213)	(41.599)	(13.770)	(41.508)	(10.262)	(36.504)	(12.494)	(45.056)
Receitas financeiras								
Rendimentos de aplicações financeiras	17.644	43.270	11.870	32.008	22.886	57.996	17.590	52.252
Atualização monetária de contas a receber	62	92	26	114	62	5.393	2.285	8.141
Outras receitas financeiras	234	545	157	714	420	1.372	168	2.246
Juros recebido	-	-	-	-	152	508	261	473
Receitas de mútuo	2.148	7.105	8.517	28.534	2.148	7.105	3.337	10.425
	20.088	51.012	20.570	61.370	25.668	72.374	23.640	73.536
Resultado financeiro	6.875	9.413	6.800	19.862	15.406	35.870	11.146	28.480

Notas Explicativas

20. DESPESA DE IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024 Reapresentado	01/07/2023 a 30/09/2023 Reapresentado	01/01/2023 a 30/09/2023 Reapresentado
Lucro (prejuízo) antes do IRPJ e da CSLL das operações continuadas	(116.047)	45.663	48.035	158.823	(33.082)	151.355	49.542	167.910
Encargo pela alíquota nominal - 34%	39.456	(15.525)	(16.332)	(54.000)	11.248	(51.461)	(16.844)	(57.089)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	13.274	84.500	25.755	67.070	1.219	911	3.458	3.402
Efeito sobre provisões	(831)	(2.389)	(107)	90	(6.742)	(19.584)	(3.192)	(6.438)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo Regime Especial de Tributação - RET	-	-	-	-	(20.882)	18.020	16.844	57.089
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (a)	(51.899)	(66.586)	(9.316)	(13.160)	(51.899)	(66.586)	(10.639)	(21.590)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo Lucro Presumido	-	-	-	-	66.065	88.492	1.148	(6.890)
Ajuste a valor justo	6.142	-	-	-	-	-	-	-
Encargo efetivo	6.142	-	-	-	(991)	(30.208)	(9.225)	(31.516)
Alíquota efetiva:						20%		19%
Distribuição do encargo efetivo:								
Despesa de imposto de renda e contribuição social – corrente	-	-	-	-	(10.911)	(27.432)	(6.472)	(24.853)
Despesa de imposto de renda e contribuição social - diferido	-	-	-	-	9.920	(2.776)	(2.753)	(6.663)
Total	6.142	-	-	-	(991)	(30.208)	(9.225)	(31.516)

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

Notas Explicativas**21. COMPROMISSOS**

a. Compromissos de incorporação imobiliária

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

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

	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u> <u>Reapresentado</u>
Vendas a apropriar (a)	1.174.489	2.089.363
Permuta por terrenos a apropriar	346.261	350.796
Contratos de vendas a apropriar	1.520.750	2.440.159
Impostos	(31.631)	(43.459)
Receita de vendas a apropriar	1.489.119	2.396.700
Custo orçado a incorrer das unidades vendidas (b)	(1.065.483)	(1.718.986)
Resultado a apropriar	423.636	677.714

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

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

	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u> <u>Reapresentado</u>
Custo incorrido das unidades em estoque	1.693.263	1.699.560
Custo orçado total a incorrer das unidades em estoque (b)	880.231	966.669
Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoque	2.573.494	2.666.229

(b) O custo total a incorrer das unidades vendidas e em estoque totaliza R\$ 1.945.714 (R\$ 2.685.655 em 31 de dezembro de 2023).

b. Compromissos com a aquisição de terrenos

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

Referidos compromissos totalizam R\$ 150.440 (R\$ 1.618.018 em 31 de dezembro de 2023), dos quais R\$ 57.121 (R\$ 817.389 em 31 de dezembro de 2023), se referem a permutas por unidades imobiliárias a serem construídas e R\$ 93.319 (R\$ 800.629 em 31 de dezembro de 2023) se referem à participação no recebimento da comercialização dos respectivos empreendimentos.

Notas Explicativas

22. TRANSAÇÕES E SALDOS COM PARTES RELACIONADAS

a) Saldos na rubrica de Partes Relacionadas

	Controladora				Consolidado			
	Ativo		Passivo		Ativo		Passivo	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Fazenda Roseira Delta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	813	2.689	2.395	3.553	-	849
Fazenda Roseira Gamma Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	-	-	-	-	66	66
Fazenda Roseira Kappa Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	974	974	1.203	1.640	-	-
Fazenda Roseira Zeta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	1.870	2.247	2.499	2.783	-	211
Fazenda Roseira Beta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	1.207	1.216	1.456	1.528	-	10
Fazenda Roseira Alpha Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	-	692	860	1.270	-	18
Fazenda Roseira Eta Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	-	-	-	-	62	71
Fazenda Roseira Epsilon Emp. Imob. CPE S.A. (ii)	-	-	2.490	3.517	3.420	4.438	-	822
Fazenda Roseira Even Brisa Kappa Empreend	-	-	765	810	-	-	-	-
Ophiuchus Even (i)	-	-	-	-	-	-	-	4.619
Colinas Do Morumbi (i)	-	-	-	-	-	-	-	3.378
Cáucaso Construtora Ltda	-	-	-	-	-	-	2.016	2.106
Mútuo Even x Rossi (Consórcios) (ii)	-	592	-	-	-	592	-	-
RFM-01 (Nota de Comercial) (iii)	21.413	20.564	-	-	21.413	20.564	-	-
RFM-JLJ (Nota de Comercial) (iii)	13.763	14.200	-	-	13.763	14.200	-	-
RFM-FRANCA (Nota Comercial) (iii)	59.161	51.932	-	-	59.161	51.932	-	-
RFM-FRANCA (SCP) (iii)	43.448	43.448	-	-	43.448	43.448	-	-
RFM-01 (CRI) (iii)	12.375	8.885	-	-	12.375	8.885	-	-
Demais contas (i)	-	-	-	811	800	279	2.356	(995)
Entidades controladas com participação de terceiros	150.160	139.621	8.119	12.956	162.793	155.112	4.500	11.155
Sociedades controladas de forma integral (i)	517.050	427.246	17.336	-	-	-	-	-
	667.210	566.867	25.455	12.956	162.793	155.112	4.500	11.155
Demais partes relacionadas:								
Melnick Participações Ltda.	-	80.092	-	-	-	80.092	-	-
Melnick Desenv Imob S.A.(Aluguéis a pagar – Direito de Uso)	-	-	-	-	-	-	-	129
Mútuo com Partes Relacionadas	-	-	-	-	-	-	-	36.912
Outras partes relacionadas	-	-	-	-	-	222	-	6.365
	-	80.092	-	-	-	80.314	-	43.406
	667.210	646.959	25.455	12.956	162.793	235.426	4.500	54.561
Circulante como partes relacionadas	-	-	25.455	12.956	-	-	4.500	54.561
Não circulante de partes relacionadas	667.210	646.959	-	-	162.793	235.426	-	-

Notas Explicativas

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

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

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

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

(a) RFM-E 01 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA (RFM-E 01)

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

(b) RFM & JLJ TIETÊ EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. (RFM JLJ)

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

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

(c) RFM-E FRANCA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA (RFM-E FRANCA)

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

A Even também é sócia participante, por meio de Sociedade por conta de Participação, do equivalente ao valor correspondente a 19,91% do valor geral de vendas - VGV do Empreendimento que será desenvolvido pela sociedade REF-E FRANCA, calculado com base na receita bruta, auferida pelo resultado da comercialização das Unidades Autônomas do Empreendimento, a ser recebido de acordo com os fluxos de recebimento das vendas, estando, desta forma, sujeito à variações de preços e de indexadores estabelecidos nos contratos de venda das unidades comercializadas.

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

	Ativo				Ativo	Passivo
	Ex- sócios Melnick Participações Ltda.	Grupo RFM	Fazenda Roseira	Demais		
Em 31 de dezembro de 2022	89.560	-	15.096	2.261	106.917	18.964
Empréstimos	-	172.103	115	50	172.268	50.015
Amortizações	(22.424)	(38.036)	-	(1.218)	(61.678)	(14.418)
Encargos financeiros	12.955	4.962	2	-	17.920	-
Em 31 de dezembro de 2023	80.092	139.029	15.213	1.093	235.427	54.561
Operações descontinuadas	-	-	-	-	-	(43.406)
Empréstimos	-	11.879	40	1.280	13.199	-
Amortizações	-	(9.073)	-	(1.575)	(10.648)	(10.075)
Encargos financeiros	-	8.324	-	2	8.326	-
Reclassificação (i)	(80.092)	-	(3.420)	-	(83.512)	3.420
Em 30 de setembro de 2024	-	150.160	11.833	800	162.793	4.500

(i) Valor de R\$ 80.092 referente aos Ex-Sócios, Melnick Participações Ltda, foi reclassificado para Demais Contas a Receber por não fazer mais parte da rubrica de partes relacionadas.

Notas Explicativas

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

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

Data da transação	Duração	Taxa de juros ou correção	Empresa	Valor da transação	30/09/2024	31/12/2023
Desenvolvimento de empreendimento imobiliário – participação no VGV						
04/12/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Jesuíno Maciel	6.581	-	7.005
30/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Saioá	15.029	-	19.412
28/09/2018	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Arthur de Azevedo	46.813	-	27.338
28/06/2019	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Platô	53.000	57.954	77.872
01/04/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Venâncio	5.300	5.298	5.926
11/12/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Mairinque	22.440	27.168	28.787
23/10/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Coelho de Carvalho	2.250	1.908	2.658
23/12/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Portugal	633	881	932
11/09/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Gouda/GPA	66.532	100.194	81.975
11/09/2020	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Diogo Moreira	267.390	434.041	428.863
27/05/2022	Até 1 ano após a habite-se	INCC	SCP Manuel da Nobrega	79.901	65.906	105.225
Contas a pagar por aquisição de imóveis – Nota 9 – Contas a pagar por aquisição de imóveis - Permuta Financeira				565.869	693.350	785.993

Notas Explicativas**(c) Transações com partes relacionadas**

Transações realizadas no período	Empresa	30/09/2024	31/12/2023
Aquisição de CCB	Itabirito	3.876	3.991
Aquisição de CRI	Cipó	178	197
Aquisição de CRI	Dez	94	180
Aquisição de CRI	Lote 5	-	215
Aquisição de CRI	Mozak	-	558
Aquisição de CRI	Arquiplan	269	979
Aquisição de CRI	RFM-E 01 (CRI)	12.375	8.885
Nota Comercial	RFM JLJ	24.437	20.564
Nota Comercial	RFM-E FRANCA	56.137	51.932
Investimento em SCP	RFM JLJ	13.763	14.200
Investimento em SCP	RFM-E FRANCA	43.448	43.448
Troca de ações da Melnick por ações da Even(i)	Even S/A	-	85.621
Venda de ações da Melnick para o Fundo Melpar (ii)	Even S/A	94.757	-
Investimento em não controlada (iii)	NM Junior	56.800	-
SCP - Participação em 55% do resultado (iv)	Esther	39.073	30.604
SCP - Participação em 50% do resultado (iv)	Faena	124.369	62.822
Aquisição de Unidade	Fasano	13.000	-
		<u>482.577</u>	<u>324.196</u>

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

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

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

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

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

- Ruiru Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Esther) – Aporte realizado pelo Sócio participante no valor total de R\$ 77.732 com retorno via VGV Líquido do empreendimento estabelecido em 16,69%.
- Even SP 108 Empreendimento Imobiliários Ltda (Faena) – Aporte realizado pelo Sócio participante no valor total de R\$ 240.0000 com retorno via VGV Líquido do empreendimento estabelecido em 17%.

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

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

- Ruiru Empreendimentos Imobiliários Ltda. (Esther) – Aporte previsto através de cronograma definido em contrato pelo Sócio participante no valor total de R\$ 25.299, com participação de 55% do resultado líquido do Empreendimento Imobiliário. Atualmente, o saldo reconhecido como minoritários é de R\$39.073.

Notas Explicativas

- Even SP 108 Empreendimento Imobiliários Ltda (Faena) – Aporte previsto através de cronograma definido em contrato pelo Sócio participante no valor total de R\$ 80.376, com participação de 50% do resultado líquido do Empreendimento Imobiliário. Atualmente, o saldo reconhecido como minoritários é de R\$124.369.

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

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

Notas Explicativas

(d) Remuneração dos Administradores

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

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023 Representado	01/01/2023 a 30/09/2023 Representado
Conselho de Administração	413	1.249	429	1.227	413	1.249	429	1.227
Diretoria:								
Salários e encargos	1.008	1.973	1.324	3.559	1.008	1.973	1.324	3.559
Remuneração variável	4.618	7.404	5.926	7.636	4.618	7.404	5.926	7.636
Demais benefícios	108	233	165	265	108	233	165	265
	<u>6.147</u>	<u>10.859</u>	<u>7.843</u>	<u>12.688</u>	<u>6.147</u>	<u>10.858</u>	<u>7.843</u>	<u>12.688</u>
ILP a apropriar (nota explicativa nº 17.b)	7.102	16.943	3.310	284	6.818	16.996	3.310	284
	<u>13.249</u>	<u>27.802</u>	<u>11.153</u>	<u>12.972</u>	<u>12.965</u>	<u>27.854</u>	<u>11.153</u>	<u>12.972</u>

Notas Explicativas

23. GESTÃO DE RISCO FINANCEIRO

a. Fatores de riscos financeiros

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

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

(a) Risco de mercado

(i) Risco cambial

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

(ii) Risco do fluxo de caixa

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

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

b) Risco de crédito

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

Notas Explicativas

c) Risco de liquidez

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

d) Análise de sensibilidade

A análise de sensibilidade dos instrumentos financeiros em 30 de setembro de 2024 descreve os riscos que podem gerar as variações materiais no resultado da Companhia, nos termos determinados pela CVM por meio da instrução 475/08, a fim de apresentar 10%, 25% e 50% de apreciação/depreciação na variável de risco considerada.

Em 30 de Setembro de 2024 a Companhia possui os seguintes instrumentos financeiros:

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

Para análise de sensibilidade do exercício findo em 31 de dezembro de 2023, a Companhia considerou a taxa de juros de aplicações, empréstimos e contas a receber, CDI a 10,65%, TR a 1,35%, INCC a 3,36%, IPCA 3,93% e IGP-M a -4,26%. Os cenários considerados foram:

Cenário I – Provável: apreciação/depreciação de 10% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

Cenário II – Possível: apreciação/depreciação de 25% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

Cenário III – Remoto: apreciação/depreciação de 50% das variáveis de risco utilizadas para precificação.

Ativo	Risco	10%	25%	50%
		I	II	III
Dados consolidados - Operações	Risco	Queda 10%	Queda 25%	Queda 50%
Aplicações financeiras	Alta/queda do CDI	(2.544)	(6.359)	(12.719)
Parte Relacionada ativa	Alta/queda do CDI	(513)	(1.282)	(2.564)
Efeitos Líquidos da variação do CDI		(3.056)	(7.641)	(15.282)
Contas a Receber	Alta/queda do INCC	(7.211)	(18.027)	(36.054)
Efeitos Líquidos da variação do INCC		(7.211)	(18.027)	(36.054)
Contas a Receber	Alta/queda do IPCA	(607)	(1.516)	(3.033)
Contas a Receber	Alta/queda do IGP-M	(7)	(17)	(35)
Efeitos Líquidos da variação do IGP-M/IPCA		(613)	(1.534)	(3.067)
Passivo	Risco	I	II	III
Dados consolidados - Operações	Risco	Aumento 10%	Aumento 25%	Aumento 50%
Empréstimo e financiamentos	Alta/queda do CDI	320	800	1.600
Parte Relacionada passiva	Alta/queda do CDI	10	25	50
Efeitos Líquidos da variação do CDI		330	825	1.650
Obrigação por compra de imóveis	Alta/queda do INCC	5.593	14.840	29.681
Efeitos Líquidos da variação do INCC		5.593	14.840	29.681

e) Gestão de capital

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

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

Notas Explicativas

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

Em 30 de setembro de 2024 e 31 dezembro de 2023, de acordo com as informações financeiras consolidadas, a Companhia apresenta a seguinte alavancagem financeira:

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Total de empréstimos e financiamentos	1.286.349	1.331.372
Caixa e equivalentes de caixa	(2.423)	(31.072)
Títulos e valores mobiliários	(820.598)	(902.137)
Endividamento líquido perante terceiros	463.328	398.163
Total do patrimônio líquido	2.063.425	2.879.913
Total do capital próprio e de terceiros	2.526.753	3.278.076

f) Estimativa do valor justo

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

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

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

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

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

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

- Preços de mercado cotados ou cotações de instituições financeiras ou corretoras para instrumentos similares.

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

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

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

Notas Explicativas

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

Os saldos consolidados em 30 de junho de 2024 dos ativos financeiros lastreados por títulos privados são assim classificados por "rating":

	"Rating"	
	Fitch	Saldo
CDBs	AA+	238.866
Poupança	AA+	-
Letras Financeiras	AA+	0
		238.866

Notas Explicativas**24. OPERAÇÃO DESCONTINUADA**

Conforme mencionado na Nota 8 (a), em 2024 a Companhia alienou parcela significativa de participação em sociedade controlada, que representava segmento de negócio da região sul do Brasil. Conseqüentemente, como mencionado na Nota 2.2, a partir do segundo trimestre de 2024 as demonstrações financeiras dessa sociedade controlada deixaram de integrar as demonstrações financeiras consolidadas da Companhia. Abaixo o resultado gerado por esse segmento de negócio, que passou a representar uma operação descontinuada a partir do segundo trimestre de 2024, deixando a partir de então de integrar a composição do resultado consolidado da Companhia:

	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2024 a 30/09/2024	Consolidado 01/01/2024 a 30/09/2024
Receita	-	326.448	258.650	799.289
Custo incorrido das vendas realizadas	-	(268.219)	(220.457)	(659.120)
Lucro bruto	-	58.229	38.193	140.169
Despesas operacionais				
Comerciais	-	(20.092)	(23.367)	(60.938)
Gerais e administrativas	-	(21.258)	(18.534)	(49.123)
Provisões	-	(25)	426	(4.316)
Outras despesas operacionais, líquidas	-	189	4.401	2.189
	-	(41.186)	(37.074)	(112.188)
Lucro/Prejuízo Operacional	-	17.043	1.119	27.981
Resultado das participações societárias				
Equivalência patrimonial	-	584	2.904	4.871
	-	584	2.904	4.871
Despesas financeiras	-	(4.474)	(1.330)	(3.476)
Receitas financeiras	-	34.864	23.377	65.922
Resultado Financeiro	-	30.390	22.047	62.446
Efeitos de Imposto de Renda e Contribuição Social	-	(7.945)	(6.133)	(20.312)
Lucro Líquido antes dos minoritários	-	40.072	19.937	74.986
Participação dos não controladores	-	(14.811)	(5.313)	(18.469)
Lucro Líquido exercícios	-	25.261	14.624	56.517
Equivalência patrimonial controlada	-	10.399	19.937	74.986
Total operações descontinuadas	-	10.399	19.937	74.986

Notas Explicativas**25. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO DE NEGÓCIOS**

Com a alienação da participação societária em sociedade até então controlada e que representava o segmento de negócio da região Sul do Brasil, esse segmento foi descontinuado (Nota 24).

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

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

26. EVENTO SUBSEQUENTES

Foi aprovada em reunião do Conselho de Administração, realizada em 03 de outubro de 2024, a distribuição de dividendos complementares no montante total de R\$ 79.543, relativos ao saldo de lucros acumulados de exercícios anteriores demonstrados no balanço patrimonial da Companhia em 30 de junho de 2024. O valor total dos dividendos declarados e distribuídos equivale a R\$ 0,40 por ação ordinária de emissão da Companhia, desconsiderando as ações em tesouraria. O pagamento dos dividendos foi realizado integralmente em moeda corrente nacional, em parcela única, no dia 18 de outubro de 2024.

* * * * *

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Even Construtora e Incorporadora S.A. ("Companhia"), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findo naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

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

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

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

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individual e consolidada, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações financeiras intermediárias, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na norma brasileira

NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 8 de novembro de 2024

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

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

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

O Estatuto Social da Companhia prevê um Conselho Fiscal de caráter não permanente, eleito unicamente a pedido dos acionistas da Companhia em Assembleia Geral Ordinária. Para o exercício findo em 30 de setembro de 2024 o Conselho Fiscal não foi instalado.

São Paulo, 11 de novembro de 2024.

Marcelo Dzik
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

São Paulo, 11 de novembro de 2024.

Marcelo Dzik
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

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

Para fins do disposto nos incisos V e VI do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, revisamos, discutimos e concordamos com as opiniões expressas no relatório de revisão da Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda relativas as Informações Financeiras Trimestrais da Even Construtora e Incorporadora S.A, para o período findo em 30 de setembro de 2024.

São Paulo, 11 de novembro de 2024.

Marcelo Dzik
Diretor Financeiro e de Relações com Investidores