



DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T24

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Tradução simultânea (português – inglês)

01 de novembro de 2024

10h (Horário de Brasília) / 09h (US EST)



Acompanhe pelo Zoom:
[Clique aqui](#) ou acesse pelo
QR Code 834 6512 9296

- A. Emílio C. Fugazza
- Pedro Tadeu T. Lourenço
- Christian de Melo
- Giovanna Bittencourt
- Thiago Burgese
- Vincius Martinelli

☎ Tel.: +55 (11) 5056-8313
✉ ri@eztec.com.br
www.eztec.com.br/ri

Lançamento 3T24
Entrega (E) 1T28



SUMÁRIO

DESTAQUES 3T24.....	4
COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO.....	5
BALANÇO PATRIMONIAL	6
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	7
INDICADORES FINANCEIROS.....	8
RECEITA, CUSTO & LUCRO BRUTO.....	8
DESPESAS COMERCIAIS.....	10
DESPESAS ADMINISTRATIVAS.....	11
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL.....	12
RESULTADO A APROPRIAR.....	13
RESULTADO FINANCEIRO.....	14
CAIXA E ENDIVIDAMENTO	15
INDICADORES OPERACIONAIS.....	16
LANÇAMENTOS.....	16
ENTREGAS DE PROJETOS	17
VENDAS & DISTRATOS	18
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.....	20
ESTOQUE.....	21
BANCO DE TERRENOS.....	22
EZ INC.....	24
MERCADO DE CAPITALIS.....	25
VALOR ADICIONÁVEL	25
CONSENSO INTERNO.....	26
ANEXOS.....	28
FLUXO DE CAIXA	28
EVOLUÇÃO DO PoC.....	29
ESTOQUE POR EMPREENDIMENTO	30
RECEITA POR EMPREENDIMENTO	32
COMPARTILHADAS.....	34
EZ INC.....	35

DESTAQUES 3T24



41% vendido*
LindenberG
Alto das Nações



46% vendido*
Dot.230 By
Triptyque

Companhia quebra recordes históricos registrando R\$479 milhões em Receita Líquida e R\$163 milhões em Lucro Bruto no 3T24
Com R\$558 milhões em vendas brutas, 3T24 supera 2T24 e se firma como segundo maior trimestre em vendas da história da EZTEC

Destaque Financeiros	3T24	2T24	%Var	3T23	%Var	9M24	9M23	%Var
Receita Líquida (R\$ mil)	478.869	415.924	15,1%	251.727	90,2%	1.133.979	745.243	52,2%
Lucro Bruto (R\$ mil)	162.684	128.326	26,8%	81.325	100,0%	372.719	231.191	61,2%
Margem Bruta	34,0%	30,9%	3,1 p.p	32,3%	1,7 p.p	32,9%	31,0%	1,9 p.p
Lucro Líquido (R\$ mil)	132.587	88.664	49,5%	39.111	239,0%	277.957	156.669	77,4%
Margem Líquida	27,7%	21,3%	6,4 p.p	15,5%	12,2 p.p	24,5%	21,0%	3,5 p.p
Lucro por Ação (RS)	0,61	0,40	52,5%	0,18	238,9%	1,27	0,72	76,4%
Dívida (Caixa) Líquido (R\$ mil)	180.521	122.729	47,1%	18.513	875,1%	180.521	18.513	875,1%
Geração (Queima) de Caixa (R\$ mil)	(57.792)	(38.150)	51,5%	(116.774)	-50,5%	(86.626)	(259.664)	-66,6%

Destaque Operacionais	3T24	2T24	%Var	3T23	%Var	9M24	9M23	%Var
Número de projetos /fases lançados	2	2	0,0%	1	100,0%	7	4	75,0%
GVV Lançamentos (%EZTEC)	694.089	188.323	268,6%	85.000	716,6%	1.339.950	602.000	122,6%
Vendas Brutas	557.676	555.505	0,4%	343.560	62,3%	1.435.281	1.244.092	15,4%
Vendas Líquidas	501.062	507.581	-1,3%	278.507	79,9%	1.299.966	1.063.805	22,2%
Estoque Total	2.798.660	2.558.209	9,4%	2.664.074	5,1%	2.798.660	2.664.074	5,1%
VSO Liq.	15,2%	16,6%	-1,4 p.p	9,5%	5,7 p.p	31,7%	28,5%	3,2 p.p
Número de Canteiros em Execução	17	16	6,3%	21	-19,0%	17	21	-19,0%
Banco de Terrenos	10.354.979	9.256.270	11,9%	8.850.722	17,0%	10.354.979	8.850.722	17,0%

São Paulo, 31 de outubro de 2024 - A EZTEC S.A. (B3: EZTC3), com 45 anos de existência, se destaca como uma das Companhias com maior lucratividade do setor de construção e incorporação no Brasil. A Companhia anuncia os resultados do terceiro trimestre de 2024 (3T24). As informações operacionais e financeiras da EZTEC, exceto onde indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de Reais (RS), preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil ("BR GAAP") e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Os dados não contábeis e não financeiros não foram revisados/auditados pelos Auditores Independentes.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

3T24

A Administração da EZTEC anuncia os resultados do terceiro trimestre de 2024. Durante o trimestre foram registrados lançamentos com um Valor Geral de Venda (“VGV”) %EZTEC de R\$694 milhões, vendas líquidas de R\$501 milhões, margem bruta de 34,0%, margem líquida de 27,7% e um lucro líquido trimestral de R\$133 milhões. Com isso, a Companhia acumula nos 9 meses de 2024 R\$1.340 milhões em lançamentos, R\$1.300 milhões em vendas líquidas, uma margem bruta acumulada de 32,9%, uma margem líquida de 24,5% e um resultado no período de R\$278 milhões.

Cabe apontar que a Companhia registrou recordes em sua performance financeira. Os R\$479 milhões de receita líquida e os R\$163 milhões de lucro bruto registrados no 3T24 são os maiores valores registrados para um trimestre, desconsiderando efeitos não recorrentes. Além disso, os R\$1.134 milhões de receita líquida acumulados nos três primeiros trimestres é o maior valor para os primeiros nove meses de um exercício na história da Companhia.

Operacionalmente as vendas da Companhia mantiveram o ritmo apresentado no trimestre anterior, superando o patamar estabelecido e se configurando como o novo segundo melhor trimestre de vendas da história da Eztec, tomando o posto ocupado pelo 2T24. As contribuições para a permanência deste nível de atividade vieram especialmente do maior volume de venda dos novos projetos, diretamente associadas ao maior volume de VGV dos lançamentos do trimestre e a manutenção de um grande volume de vendas de unidades prontas. Essa performance ressoa com a atual preocupação da Companhia com o giro de seus ativos para a formação de um retorno maior, apoiado na construção de estratégias voltadas para a boa performance de lançamentos e a redução no tempo de giro dos estoques.

Os projetos *Lindenberg Alto das Nações* e *Dot.230* foram os novos lançamentos do trimestre que perfizeram os R\$694 milhões mencionados. O primeiro, de R\$542 milhões de VGV %Eztec localizado no Brooklin, Zona Sul da capital, foi lançado na segunda semana de agosto e se encontra atualmente 41% vendido. Seu diferencial está no fato de ser uma torre residencial de 216 unidades de alto padrão inserida em um complexo multiuso integrado com o Paseo Alto das Nações. O segundo, é um projeto de 280 unidades compactas no bairro Pinheiros na Zona Oeste, localizado próximo à rua Oscar Freire, com R\$153 milhões de VGV este projeto foi lançado a um pouco mais de um mês e encontra-se 46% vendido, fruto da conversão de um projeto comercial da Ez Inc.

Embora não sejam lançamentos do trimestre outros projetos também auxiliaram nas vendas e, por conseguinte, na expansão de receita líquida. Este foi o caso do *Lindenberg Ibirapuera* que, mesmo com incremento em seu preço de venda teve 12 unidades comercializadas, quantidade próxima a do último trimestre, e contribuiu com R\$70 milhões no saldo de vendas. Além deste projeto pudemos observar a manutenção do patamar de vendas de unidades prontas acima dos R\$100 milhões trimestrais. Mesmo com um volume maior de lançamentos, que compete com as unidades prontas pela atenção da força de vendas, e sem novos ajustes de preço significativos a Companhia vem demonstrando competência para continuar escoando este tipo de mercadoria.

É importante destacar a ratificação do terreno em São Caetano do Sul de R\$1,9 bilhão de VGV estimado por R\$123 milhões cujo pagamento ocorrerá através de parcelas mensais até 2026. A expectativa da Companhia é poder desenvolver neste terreno de mais de 48mil m² um grande complexo residencial de média renda a ser lançado em quatro fases, com sua primeira já em 2025. A Companhia também se movimentou a fim de postergar a aquisição definitiva do terreno do Extra na Marginal Pinheiros, que originalmente estava prevista para ocorrer no 1T24 para o final de 2024, no aguardo de aprovações. Ressaltamos que apesar deste movimento a Companhia continua com um posicionamento conservador quanto ao seu apetite por novos terrenos uma vez que entende que possui matéria prima suficiente para trabalhar os lançamentos dos próximos anos, porém, ela também não pretende renunciar aquisições oportunísticas cujos valores se justifiquem.

Cabe comentar ainda sobre a carta de intenções encaminhada à Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (“CAL”) solicitando a antecipação da janela de exercício do bônus de subscrição, anteriormente prevista para 2026/2027, para os exercícios de 2024/2025, conforme expresso no Comunicado ao Mercado emitido no dia 03 de outubro de 2024. Caso tal antecipação seja aprovada tanto pela Assembleia Geral Extraordinária da CAL quanto pelos órgãos regulatórios competentes, como o CADE, e, uma vez exercidos os bônus de subscrição, a Eztec passará a compartilhar o controle da CAL com a Lindenberg Investimentos Ltda., seu atual acionista controlador por meio de um Acordo de Acionistas, cenário no qual ambos deterão a mesma quantidade de participação. Conforme faculdade prevista no bônus de subscrição emitido pela CAL, a Eztec pretende integralizar as novas ações a serem emitidas pela CAL: (i) por meio da conferência da sua participação na EzCal para a CAL e, caso necessário, (ii) complementar valores faltantes com a conversão de créditos líquidos existentes em contratos de mútuos entres as companhias preservando, assim, o caixa atual da Companhia.

Quanto ao pagamento de dividendos, o Conselho de Administração da Companhia aprovou, para além do pagamento recorrente de dividendos de 25% sobre os lucros trimestrais, um desembolso adicional de dividendos extraordinários de R\$ 150 milhões, totalizando, portanto, R\$181 milhões a serem distribuídos no dia 14 de novembro de 2024, aproximadamente R\$ 0,83 (dez centavos) por ação.

Uma boa leitura,

A ADMINISTRAÇÃO

Câmara de Arbitragem. Em conformidade com o Artigo 37 do Estatuto Social da EZTEC, a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Relacionamento com os Auditores Independentes. Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S.S. 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.

BALANÇO PATRIMONIAL

Clique e acesse os dados em Excel


 Período findo de 30 de Setembro de 2024
 Valores expressos em milhares de reais – R\$

	3T24	2T24	%Var	3T23	%Var
ATIVOS	6.355.755	6.090.503	4,4%	5.838.676	8,9%
ATIVOS CIRCULANTES	2.836.260	2.614.516	8,5%	2.609.601	8,7%
Caixa e Equivalentes de Caixa	40.699	45.034	-9,6%	51.500	-21,0%
Aplicações Financeiras	852.081	783.251	8,8%	736.454	15,7%
Contas a Receber de Clientes	412.514	355.797	15,9%	284.259	45,1%
Provisão para Clientes Duvidosos	(11.123)	(19.500)	-43,0%	(15.997)	-30,5%
Imóveis a Comercializar	1.505.201	1.414.875	6,4%	1.520.718	-1,0%
Impostos a Compensar	9.300	9.201	1,1%	9.132	1,8%
Outros Créditos	27.588	25.858	6,7%	23.535	17,2%
ATIVOS NÃO CIRCULANTES	3.519.495	3.475.987	1,3%	3.229.075	9,0%
Contas a Receber de Clientes	1.180.431	1.014.684	16,3%	900.646	31,1%
Imóveis a Comercializar	1.537.079	1.720.884	-10,7%	1.497.427	2,6%
Impostos a Compensar	45.921	44.901	2,3%	37.425	22,7%
Partes Relacionadas	105.659	86.187	22,6%	44.294	138,5%
Títulos a receber	10.773	5	215360,0%	2.114	409,6%
Outros Créditos	65.308	83.505	-21,8%	164.868	-60,4%
Ágio em Investimentos	66.312	66.800	-0,7%	70.438	-5,9%
Investimentos	469.153	439.333	6,8%	470.842	-0,4%
Imobilizado	35.927	16.791	114,0%	39.422	-8,9%
Intangível	2.932	2.897	1,2%	1.599	83,4%
PASSIVOS	1.387.813	1.251.284	10,9%	1.174.301	18,2%
PASSIVOS CIRCULANTES	244.815	254.579	-3,8%	503.128	-51,3%
Fornecedores	55.673	65.156	-14,6%	53.905	3,3%
Obrigações Trabalhistas	12.322	10.264	20,1%	12.097	1,9%
Obrigações Fiscais	22.752	22.894	-0,6%	21.775	4,5%
Empréstimos e Financiamentos	3.165	12.305	-74,3%	180.455	-98,2%
Debêntures	8.885	285	3017,5%	16.017	-44,5%
Contas a Pagar	22.341	16.848	32,6%	36.152	-38,2%
Provisão para Garantia	13.211	12.439	6,2%	6.814	93,9%
Adiantamento de Clientes	85.735	89.618	-4,3%	123.164	-30,4%
Terrenos a Pagar	336	7.947	-95,8%	38.365	-99,1%
Dividendos a Pagar	-	-	n.a	-	n.a
Partes Relacionadas	872	872	0,0%	1.012	-13,8%
Impostos com Recolhimento Diferido	15.605	13.385	16,6%	10.505	48,5%
Direitos de uso a pagar	3.918	2.566	52,7%	2.867	36,7%
PASSIVOS NÃO CIRCULANTES	1.142.998	996.705	14,7%	671.173	70,3%
Empréstimos e Financiamentos	762.580	639.874	19,2%	310.357	145,7%
Debêntures	298.671	298.550	0,0%	299.638	-0,3%
Terrenos a Pagar	-	-	n.a	-	n.a
Provisão para Garantia	7.568	6.158	22,9%	8.767	-13,7%
Provisão para Contingências	6.527	5.676	15,0%	8.603	-24,1%
Impostos com Recolhimento Diferido	47.630	41.303	15,3%	35.224	35,2%
Outros Débitos com Terceiros	388	388	0,0%	2.389	-83,8%
Direitos de uso a pagar	19.634	4.756	312,8%	6.195	216,9%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.967.942	4.839.219	2,7%	4.664.375	6,5%
PATRIMÔNIO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES	4.889.260	4.777.730	2,3%	4.598.395	6,3%
Capital Social	2.888.997	2.888.997	0,0%	2.888.997	0,0%
Reservas de Capital	38.297	38.297	0,0%	38.297	0,0%
Custo com Emissão de Ações	(40.754)	(40.754)	0,0%	(40.754)	0,0%
Ações em Tesouraria	(45.181)	(45.181)	0,0%	(45.181)	0,0%
Reservas de Lucros	1.825.771	1.846.828	-1,1%	1.677.702	8,8%
Resultado do Período	277.957	145.370	91,2%	128.748	115,9%
Ágio em transações com sócios	(55.827)	(55.827)	0,0%	(49.414)	13,0%
PATRIMÔNIO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	78.682	61.489	28,0%	65.980	19,3%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Clique e acesse os dados em Excel



	IFRS 10							
	3T24	2T24	%Var	3T23	%Var	9M24	9M23	%Var
Período findo de 30 de Setembro de 2024 Valores expressos em milhares de reais – R\$								
RECEITA BRUTA	521.927	454.539	14,8%	302.268	72,7%	1.245.031	882.930	41,0%
(+) Receita de Venda de Imóveis	515.988	449.126	14,9%	294.765	75,1%	1.227.970	864.111	42,1%
(+) Receita de Prestação de Serviços e Locações	5.939	5.413	9,7%	7.503	-20,8%	17.061	18.819	-9,3%
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	(43.055)	(38.615)	11,5%	(50.541)	-14,8%	(111.051)	(137.687)	-19,3%
(-) Cancelamento de Vendas	(32.790)	(29.150)	12,5%	(44.675)	-26,6%	(85.711)	(119.197)	-28,1%
(-) Imposto Incidentes sobre Vendas	(10.265)	(9.465)	8,5%	(5.866)	75,0%	(25.340)	(18.490)	37,0%
RECEITA LÍQUIDA	478.869	415.924	15,1%	251.727	90,2%	1.133.979	745.243	52,2%
CUSTOS DE MERCADORIAS VENDIDAS	(316.185)	(287.598)	9,9%	(170.402)	85,6%	(761.260)	(514.052)	48,1%
(-) Custos de Obra/Terrenos	(300.245)	(277.310)	8,3%	(162.448)	84,8%	(730.399)	(494.523)	47,7%
(-) Encargos Financeiros Capitalizados	(11.600)	(6.678)	73,7%	(4.149)	179,6%	(20.559)	(9.749)	110,9%
(-) Manutenção do Estoque e Garantias	(4.340)	(3.610)	20,2%	(3.805)	14,1%	(10.302)	(9.780)	5,3%
LUCRO BRUTO	162.684	128.326	26,8%	81.325	100,0%	372.719	231.191	61,2%
(%) Margem Bruta	34,0%	30,9%	3,1 p.p	32,3%	1,7 p.p	32,9%	31,0%	1,9 p.p
(DESPESAS) / RECEITAS OPERACIONAIS	(39.480)	(55.236)	-28,5%	(50.139)	-21,3%	(144.458)	(112.614)	28,3%
(-) Despesas Comerciais	(25.253)	(37.869)	-33,3%	(28.564)	-11,6%	(84.373)	(83.363)	1,2%
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(35.919)	(39.248)	-8,5%	(35.008)	2,6%	(109.610)	(101.920)	7,5%
(-) Despesas Tributárias	(2.223)	(2.978)	-25,4%	(1.079)	106,0%	(8.046)	(6.042)	33,2%
(+) Equivalência Patrimonial	29.360	22.941	28,0%	14.253	106,0%	63.411	81.578	-22,3%
(+) Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(5.445)	1.918	-383,9%	259	-2202,3%	(5.840)	(2.867)	103,7%
LAJIR	123.204	73.090	68,6%	31.186	295,1%	228.261	118.577	92,5%
RESULTADO FINANCEIRO	36.975	28.747	28,6%	13.724	169,4%	96.586	61.142	58,0%
(+) Receitas Financeiras	47.289	40.910	15,6%	28.074	68,4%	131.004	100.120	30,8%
(-) Despesas Financeiras	(10.314)	(12.163)	-15,2%	(14.350)	-28,1%	(34.418)	(38.978)	-11,7%
LAIR	160.179	101.837	57,3%	44.910	256,7%	324.847	179.719	80,8%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIB. SOCIAL	(11.204)	(9.513)	17,8%	(6.435)	74,1%	(27.301)	(19.702)	38,6%
(-) Correntes	(7.094)	(5.799)	22,3%	(5.131)	38,3%	(19.679)	(18.109)	8,7%
(-) Diferidos	(4.110)	(3.714)	10,7%	(1.304)	215,2%	(7.622)	(1.593)	378,5%
ATRIBUÍVEL AOS NÃO CONTROLADORES	(16.388)	(3.660)	347,8%	636	-2676,7%	(19.589)	(3.348)	485,1%
LUCRO LÍQUIDO (Atribuível aos controladores)	132.587	88.664	49,5%	39.111	239,0%	277.957	156.669	77,4%
(%) Margem Líquida	27,7%	21,3%	6,4 p.p	15,5%	12,2 p.p	24,5%	21,0%	3,5 p.p

INDICADORES FINANCEIROS

RECEITA, CUSTO & LUCRO BRUTO



34,0%

3º Trimestre
↑ 3,1 p.p. vs 2T24

32,9%

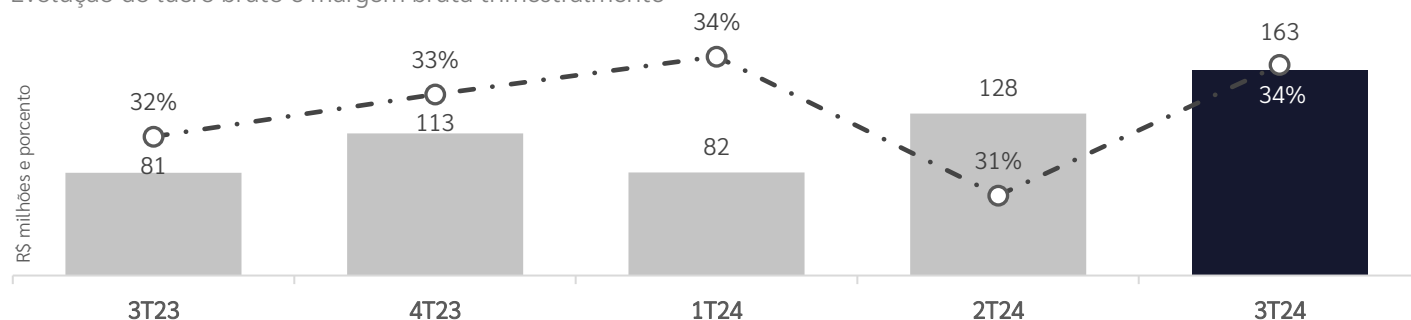
Acumulada no ano

Com R\$1.133 milhões de Receita acumulada nos 9M24, Companhia bate seu recorde para o período. A marca foi atingida graças ao aumento de 15,1% entre as receitas do 3T24 e o 2T24. Contribuiu para este aumento o *Lindenberg Ibirapuera* que vendeu aproximadamente R\$68 milhões no trimestre e gerou R\$80 milhões de receita trimestral. Além disso, houve a superação da cláusula suspensiva do *Lindenberg Alto das Nações* e *Lindenberg Vista Brooklin & Brooklin Studios* que contribuíram com R\$66 milhões e R\$40 milhões, respectivamente. Finalmente, ainda foram vendidos R\$103 milhões de unidades prontas que transitaram integralmente pela receita.

Com aumento de 3,1 p.p. na Margem Bruta, Lucro Bruto cresce 27% frente o 2T24 e 100% frente o 3T23. Dois efeitos particulares ajudaram na recuperação da margem trimestral: (i) as novas vendas do *Lindenberg Ibirapuera* foram realizadas com uma margem bruta maior que as do trimestre passado, recuperando parte do ajuste de preços praticados no lançamento da segunda torre no 2T24 e (ii) dos R\$103 milhões de vendas de prontas, apenas uma unidade (~R\$0,9 mi) era originária de uma retomada da alienação fiduciária, diferentemente das 27 unidades comercializadas (~R\$17,2 mi) no 2T24. Vale ressaltar que quando uma unidade é retomada da Carteira de alienação fiduciária ela é reintroduzida ao estoque pelo custo da dívida do cliente e, por consequência, tendem a apresentar margens mais baixas que aquelas que nunca foram comercializadas o que contribuiu para a redução da margem bruta observada no 2T24.

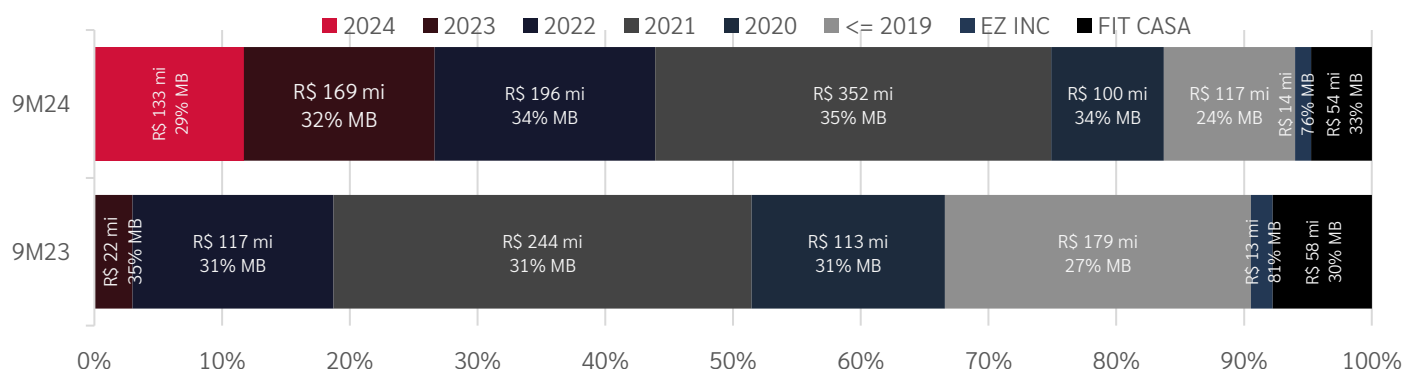
Expansão do lucro se dá pelo aumento nos lançamentos e vendas dos novos projetos

Evolução do lucro bruto e margem bruta trimestralmente



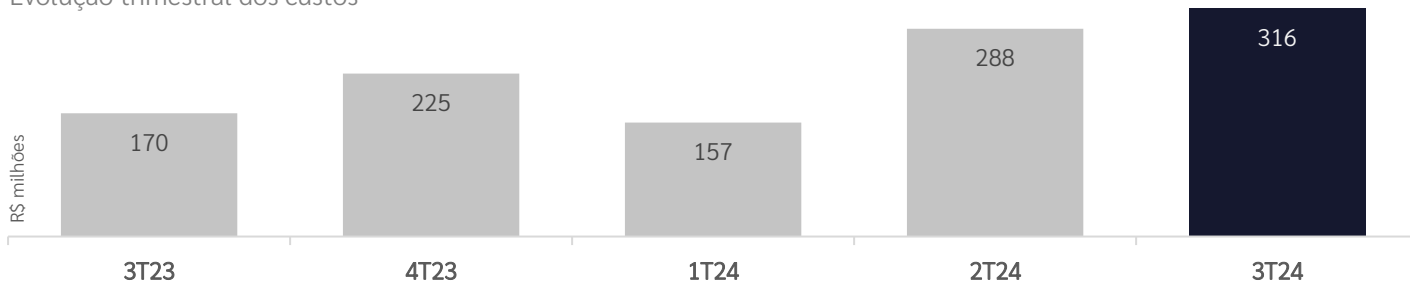
Os projetos lançados antes de 2022 vêm recuperando margem com novas vendas

Receita Líquida e Margem bruta por ano de lançamento



Custos se mantem estáveis ampliando, proporcionalmente, menos que a Receita Líquida

Evolução trimestral dos custos



Custos de obra/Terrenos



95,0%

Dos custos do Trimestre

Um projeto mediano da EZTEC tem um porte muito maior do que o projeto mediano construído no Brasil. Como é de se esperar, quanto maior o projeto, maior tende a ser o peso de aço, cimento, alumínio, entre outros insumos em sua cesta de custos, tais projetos podem ser comuns ao mercado de São Paulo, mas não refletem a média nacional. O INCC, índice referencial para a inflação da Construção civil no Brasil, teve seu modelo de cálculo revisto recentemente pela FGV e a partir de julho/23 novos parâmetros passaram a ser adotados.

Encargos Financeiros Capitalizados



3,7%

Dos custos do Trimestre

Baixo volume de dívidas de SFH. No mercado imobiliário, contabilmente, os juros do financiamento de construção são capitalizados ao custo do produto, ao invés de tidos como despesa financeira, já que são decorrentes do processo produtivo. Todavia, estes juros passam a ser despesas sob a linha de Juros e Variações Monetárias Passivas uma vez que o empreendimento é entregue.

Manutenção & Garantia



1,4%

Dos custos do Trimestre

A Companhia mantém em seus contratos cláusulas de manutenção e garantia para seus empreendimentos por até 5 anos após a entrega das chaves. As provisões buscam antecipar os efeitos financeiros das garantias providas pela Companhia sobre seus empreendimentos. Após decorrido o tempo de 5 anos, a parcela não efetivada dessa provisão será revertida.

DESPESAS COMERCIAIS

Despesas comerciais retomam ao patamar anterior após a passagem de efeitos pontuais no 2T24. Após a apreciação de efeitos particulares no último trimestre oriundos da depreciação de stand de vendas, a Companhia retoma a um patamar de despesas comerciais mais próximo daquele que já vinha apurando nos últimos trimestres. Outros efeitos como os incrementos observados em *Comissão de vendas* e *Publicidade e propaganda* estão diretamente relacionados ao aumento das vendas brutas trimestrais da Companhia e, especialmente, nos esforços para a comunicação dos lançamentos.



Publicidade, Propaganda e Comissões

Gastos com publicidade e propaganda e comissões têm se elevado devido às campanhas voltadas para a venda dos estoques prontos e em construção.



Decorados e Stands de Venda

Além dos gastos com os stands/decorados regulares, compõem essa linha as depreciações e gastos para manutenção das megalojas.



Manutenção e Estoque

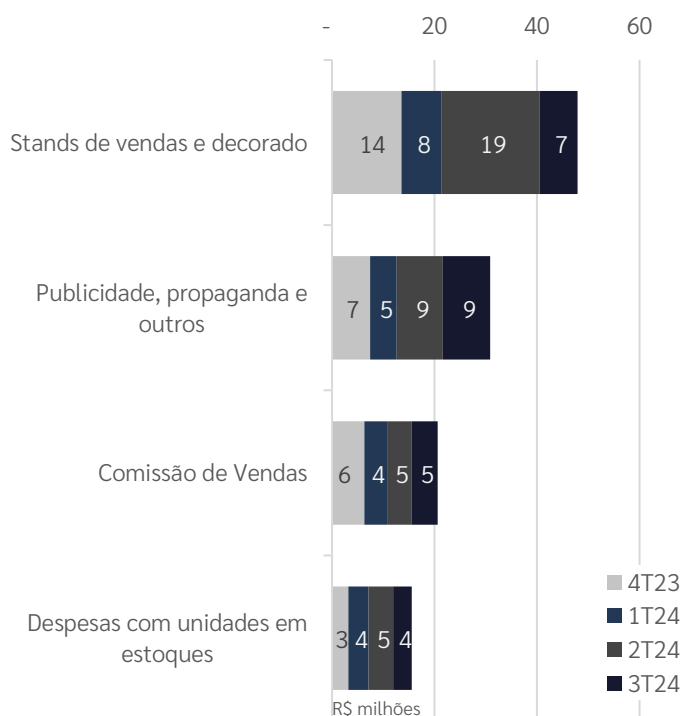
Maior volume de estoque e maior volume de projetos entregues ainda com garantia contribuem para a elevação nos gastos de manutenção.

Período findo de 30 de Setembro de 2024
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	3T24	2T24	%Var	3T23	%Var	9M24	9M23	%Var
DESPESAS COMERCIAIS	25.253	37.869	-33,3%	28.564	-11,6%	84.373	83.363	1,2%
Publicidade, propaganda e outros	9.216	9.038	2,0%	9.839	-6,3%	23.394	30.709	-23,8%
Stands de vendas e decorado	7.372	19.223	-61,7%	10.995	-33,0%	34.313	24.543	39,8%
Comissão de Vendas	5.051	4.799	5,3%	4.337	16,5%	14.262	17.036	-16,3%
Despesas com unidades em estoques	3.614	4.809	-24,8%	3.393	6,5%	12.404	11.075	12,0%

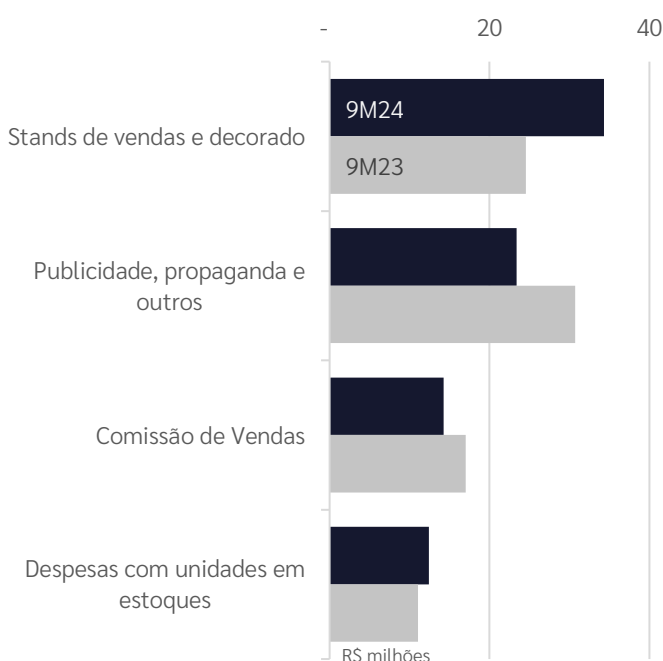
Companhia reduz as despesas comerciais

Despesa comercial por trimestre e categoria - 12 meses



Aumento de lançamentos eleva despesas com stands de vendas e decorados

Comparação anual das Despesas comerciais por categoria



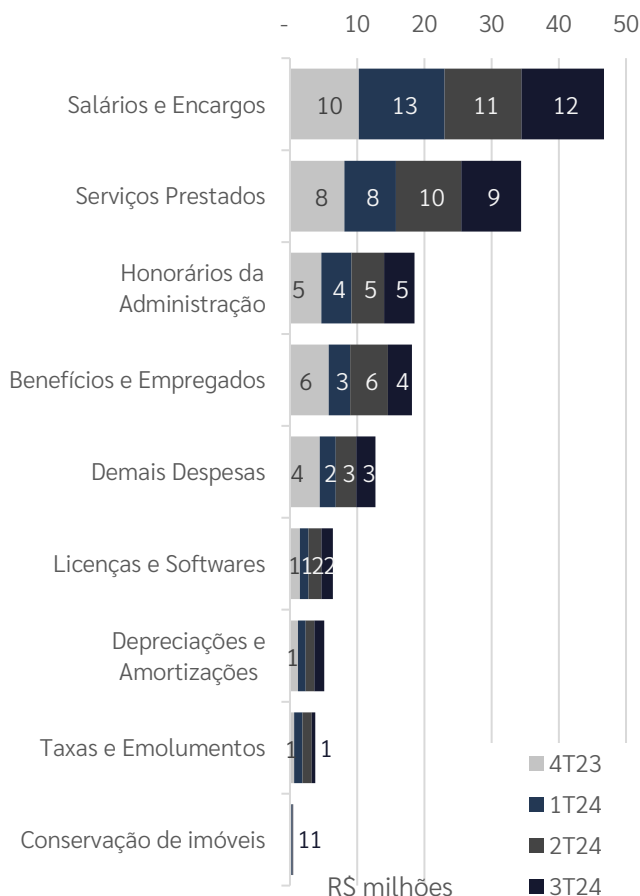
DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Despesas Administrativas continuam em linha com o registrado nos últimos trimestres, ajustado a inflação. A Companhia vem optando pela manutenção do seu tamanho operacional evitando ampliação nos gastos gerais e administrativos. A redução na linha decorre principalmente da existência do provisionamento da participação dos resultados após o acordo firmado entre os colaboradores e o sindicato em junho. Assim, foram apurados no trimestre anterior os provisionamentos referentes aos meses do início do ano até a data da assinatura.

Período findo de 30 de Setembro de 2024 Valores expressos em milhares de reais – R\$	3T24	2T24	%Var	3T23	%Var	9M24	9M23	%Var
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	35.919	39.248	-8,5%	35.008	2,6%	109.610	101.920	7,5%
Salários e Encargos	12.307	11.408	7,9%	10.827	13,7%	36.492	33.915	7,6%
Honorários da Administração	4.526	4.872	-7,1%	4.246	6,6%	13.875	12.705	9,2%
Benefícios a Empregados	3.578	5.584	-35,9%	4.647	-23,0%	12.396	11.781	5,2%
Depreciações e Amortizações	1.480	1.279	15,7%	1.134	30,5%	3.919	3.346	17,1%
Serviços Prestados	8.923	9.676	-7,8%	8.090	10,3%	26.294	23.622	11,3%
Conservação de imóveis	48	61	-21,3%	104	-53,8%	299	382	-21,7%
Taxas e Emolumentos	529	1.378	-61,6%	545	-2,9%	3.157	1.824	73,1%
Licenças e Softwares	1.678	1.921	-12,6%	1.212	38,4%	4.893	4.556	7,4%
Demais Despesas	2.850	3.069	-7,1%	4.203	-32,2%	8.285	9.789	-15,4%

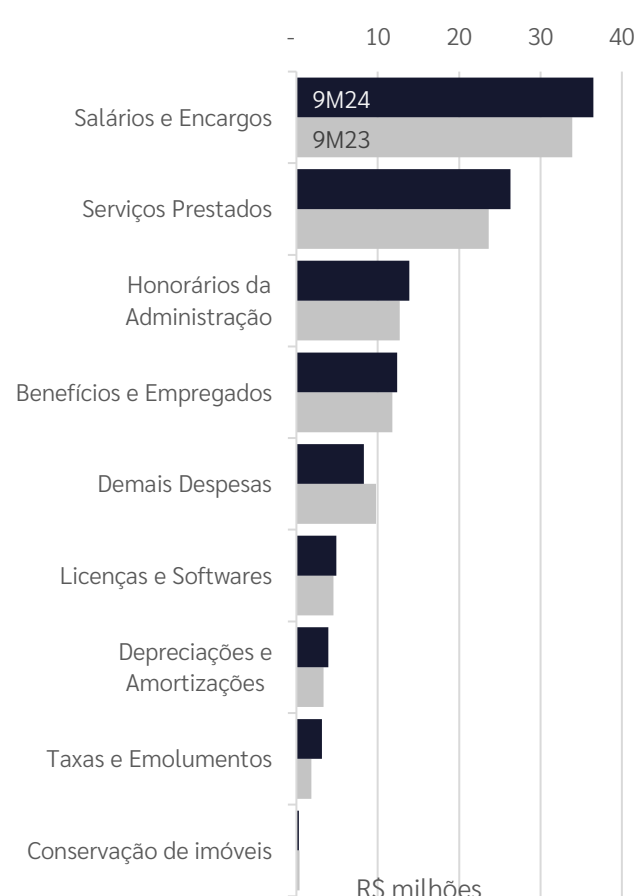
Sem variações expressivas, despesas administrativas se mantêm semelhantes as dos trimestres anteriores

Despesas Administrativas por trimestre e categoria - 12 meses



Incremento nas despesas administrativas no exercício é semelhante a inflação no período

Comparação anual das Despesas Adm. por categoria



EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

22,1%

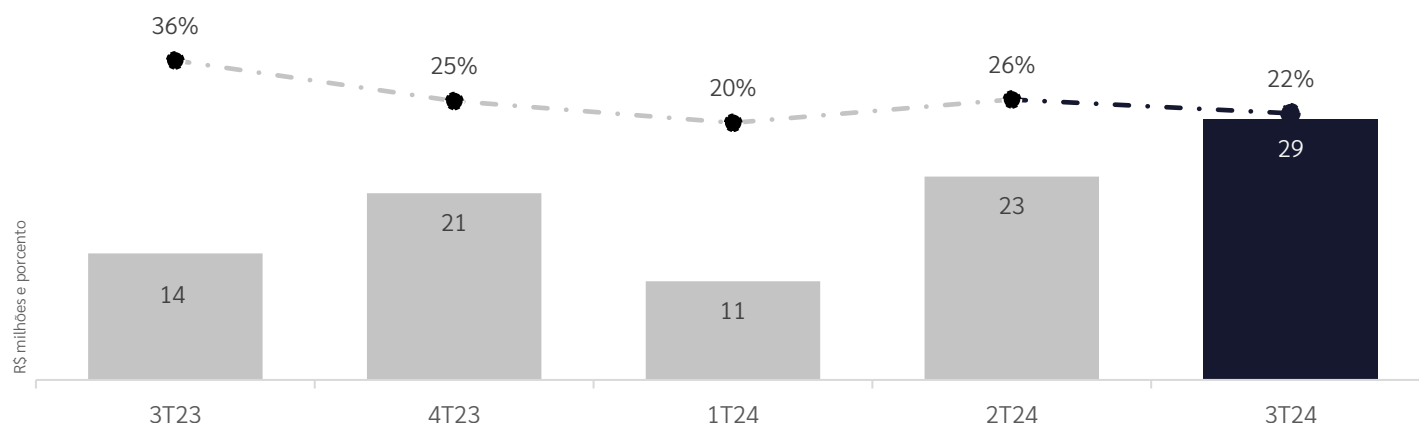
Do Lucro Líquido no trimestre
22,8%
Acumulado no ano

Mais detalhes no anexo: [Compartilhadas](#)

Com a conclusão de obra do *Signature by Ott* e as maiores vendas no *Eredità*, Equivalência avança 28% no 3T24. Neste trimestre foi concluída a obra do *Signature by Ott* e de sua torre anexa *ID Paraíso*, por conseguinte, a Companhia pôde reconhecer os 8p.p. de PoC remanescentes e apurando uma economia resultando em uma expansão de receita adicional próximo dos R\$3 milhões. Ainda, as campanhas para ampliação de venda de estoque pronto resultaram em uma expansão significativa das vendas do *Eredità – Parque da Mooca*. Este projeto, que está concluído e 93% vendido, comercializou 13 unidades no 3T24 pelo valor de R\$8,1 milhões, frente as três unidades vendidas no 2T24.

Efeitos particulares auxiliam crescimento da Equivalência no trimestre

Evolução trimestral do resultado de Equivalência Patrimonial e sua participação no Lucro Líquido



INFORMAÇÃO DOS PROJETOS EM EQUIVALÊNCIA	%EZTEC	SPE	Trimestre Lançamento	Parceiro	Região	Padrão	Área Priv. (m²)	VGW Total (R\$ milhões)	VGW %EZ (R\$ milhões)	Resultado Equivalência
PRINCIPAIS PROJETOS										58.383
Park Avenue	50%	Harisa	4T22	Fraiha	Zona Sul	Alto	12.355	500,5	250,2	16.295
EZCAL	50%	EzCal	n.a.	CAL	n.a.	Alto	21.910	427,2	213,6	13.925
Jardins do Brasil - Reserva JB	76%	Phaser	3T19	LPI & Brasilimo	Osasco	Médio	52.095	329,7	251,4	14.825
Signature	50%	Itatiaia	4T20	Imoleve	Zona Sul	Alto	15.419	248,6	124,3	9.343
Mooca Città	60%	Criciúma	4T21	BP8	Osasco	Econômico	25.848	139,9	84,0	1.155
Eredità	50%	Dakota	4T20	Aguassanta DI	Zona Leste	Médio	15.501	143,3	71,6	2.840
OUTROS										5.028
EQUIVALÊNCIA TOTAL DO ANO										63.411

RESULTADO A APROPRIAR

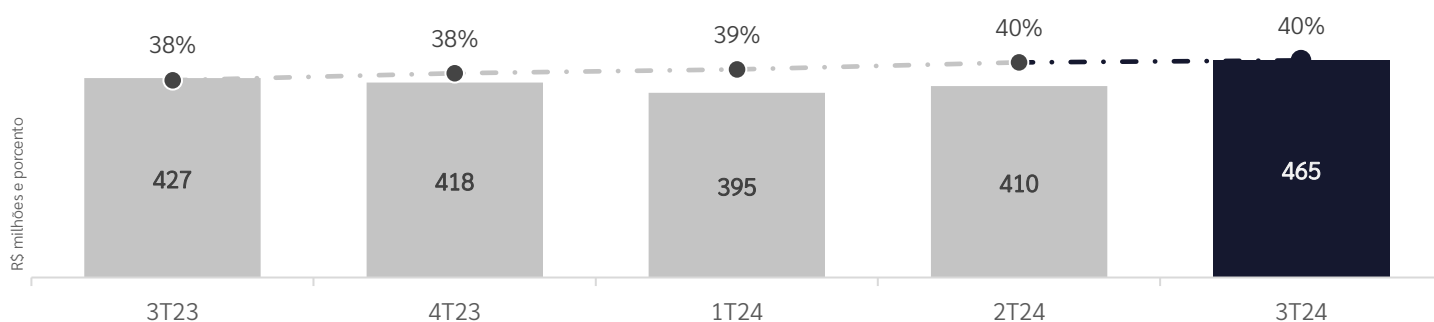
40,0%

Margem a apropriar consolidada

À medida que projetos lançados antes de 2021 são entregues, as margens a apropriar passam a refletir as safras mais recentes. Desde o ano passado a Companhia iniciou um volumoso ciclo de entregas de projetos lançados em 2019-20. À medida que os projetos com margens mais afetadas pela escassez de insumos durante a pandemia vão chegando à conclusão, uma maior fração do resultado a apropriar recai sobre as vendas dos projetos mais recentes. Por conseguinte, é natural que, à medida que estes projetos são entregues, o peso das safras mais recentes se torne mais relevante no resultado a apropriar. Dado o menor mix de produtos consolidados este efeito já pode ser observado no resultado a apropriar margens superiores a 40%.

Venda de lançamentos auxiliam na expansão do Resultado a Apropriar

Evolução do Resultado a apropriar e da margem a apropriar consolidada



Período findo de 30 de Setembro de 2024
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	3T24	2T24	%Var	3T23	%Var
RESULTADOS A APROPRIAR TOTAL (Consolidado + Equivalência)	652.587	609.750	7,03%	578.981	12,71%
Margem a apropriar (%)	41,3%	41,1%	0,2 p.p	38,4%	2,9 p.p

Período findo de 30 de Setembro de 2024
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	3T24	2T24	%Var	3T23	%Var
PROJETOS CONSOLIDADOS	464.811	409.928	13,39%	426.802	8,91%
Margem a apropriar (%)	40,0%	39,8%	0,2 p.p	37,5%	2,5 p.p
Receitas a Apropriar – Unidades Vendidas	1.117.600	996.837	12,11%	1.115.096	0,22%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	43.513	33.697	29,13%	21.596	101,49%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(696.302)	(620.606)	12,20%	(709.890)	-1,91%

Período findo de 30 de Setembro de 2024
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	3T24	2T24	%Var	3T23	%Var
PROJETOS EM EQUIVALÊNCIA	187.776	199.822	-6,03%	152.179	23,39%
Margem a apropriar (%)	44,7%	44,0%	0,7 p.p	40,8%	3,9 p.p
Receitas a Apropriar – Unidades Vendidas Equi.	418.207	450.511	-7,17%	369.538	13,17%
Ajuste a Valor Presente (AVP) – Realizado Equi.	1.931	3.263	-40,83%	3.026	-36,20%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - Equi.	(232.362)	(253.951)	-8,50%	(220.385)	5,43%

RESULTADO FINANCEIRO

Incremento do IGP-DI auxilia Resultado da AF e alteração nos juros das Debentures reduziu despesas financeiras. A carteira de Alienação Fiduciária (“AF”) da Companhia continua sua trajetória de crescimento atingindo R\$472 milhões financiados (%Eztec), 57% do seu volume tem o IGP-DI como indexador. Para este trimestre o índice teve variação de 2,22% a.p., sendo que no último ele havia variado 0,01% a.p. No âmbito das despesas, em junho/24 foi aprovada a realização do resgate antecipado facultativo das debêntures, com o consequente cancelamento destes instrumentos e aprovada nova emissão no mesmo valor. Assim, o montante que antes era indexado a CDI + 1,3% a.a. passou a CDI + 0,85%.

Rendimento de Aplicações



As aplicações financeiras estão atreladas a CDBs cujas taxas de remuneração variam de 97% a 103% do CDI.

Juros sobre Contas a Receber



IGP-DI* e IPCA tiveram variações de 2,22% a.p. e 1,05% a.p. no 3T24, respectivamente, frente aos 0,01% a.p. e 1,37% a.p. no 2T24. Também estão presentes efeitos particulares como os juros entre a entrega das chaves e o efetivo repasse do cliente ao banco financiador.

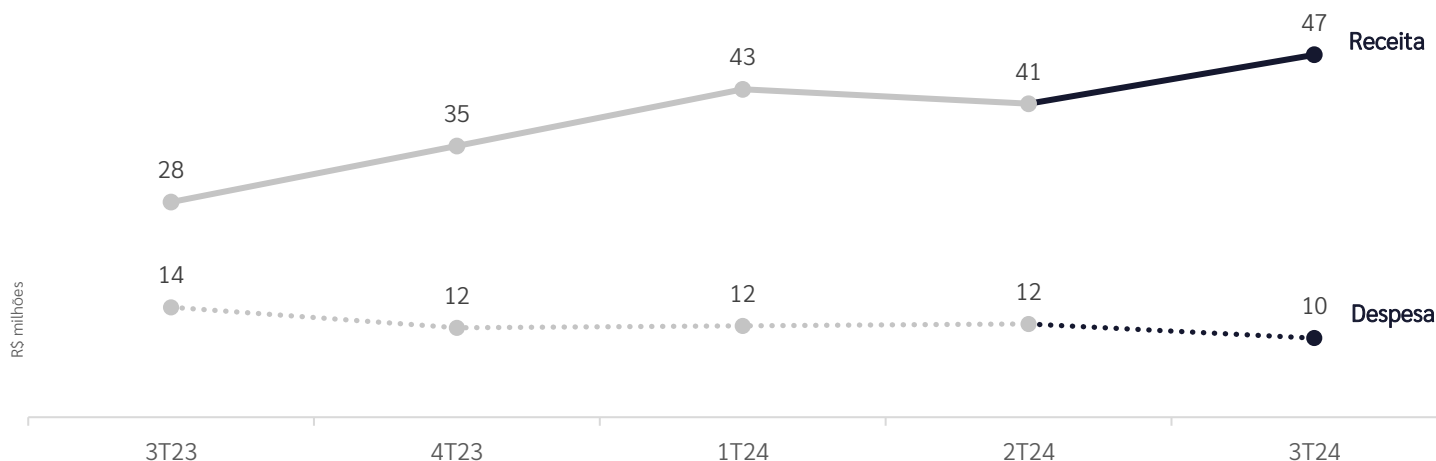
*IGP-DI e IPCA acumulados no trimestre considerado os 2 meses de defasagem

Período findo de 30 de Setembro de 2024
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	3T24	2T24	%Var	3T23	%Var	9M24	9M23	%Var
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	36.975	28.747	28,6%	13.724	169,4%	96.586	61.142	58,0%
RECEITAS FINANCEIRAS	47.289	40.910	15,6%	28.074	68,4%	131.004	100.120	30,8%
Rendimento de Aplicações Financeiras	20.604	17.928	14,9%	23.240	-11,3%	56.403	65.490	-13,9%
Juros Ativos Sobre Contas a Receber de Clientes	20.105	18.460	8,9%	1.648	1120,0%	58.747	26.005	125,9%
Outras (Inclui juros ativos sobre recebíveis em atraso)	6.580	4.522	45,5%	3.186	106,5%	15.854	8.625	83,8%
DESPESAS FINANCEIRAS	(10.314)	(12.163)	-15,2%	(14.350)	-28,1%	(34.418)	(38.978)	-11,7%
Juros e Variações Monetárias Passivas	(9.444)	(11.481)	-17,7%	(11.820)	-20,1%	(31.607)	(34.738)	-9,0%
Descontos Concedidos Sobre Contas a Receber de Clientes	(807)	(606)	33,2%	(2.303)	-65,0%	(2.576)	(3.897)	-33,9%
Outras	(63)	(76)	-17,1%	(227)	-72,2%	(235)	(343)	-31,5%

Avanço do IGP-DI incrementou o rendimento da Carteira de AF

Evolução Trimestral do Receita e Despesa financeira



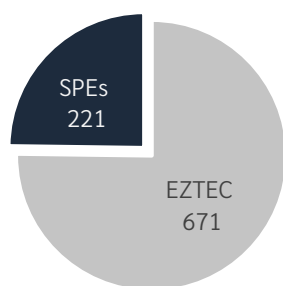
CAIXA E ENDIVIDAMENTO

R\$ -57,8 milhões

Varição de Caixa Líquido no trimestre

Companhia contratou R\$114 milhões em dívidas de SFH enquanto R\$47 milhões formaram novas Aliações Fiduciárias. A Companhia vem utilizando dos saldos de financiamento contratados junto aos bancos comerciais para desenvolver as suas obras, com juros médios de 8,9% a.a. Além disso, parte do saldo remanescente do contas a receber de unidades performadas não resultou em formação de caixa para a Companhia, mas sim em incremento da Carteira de Aliação Fiduciária da Companhia. Finalmente, R\$21 milhões foram pagos em dividendos trimestrais relativos aos resultados do 2T24.

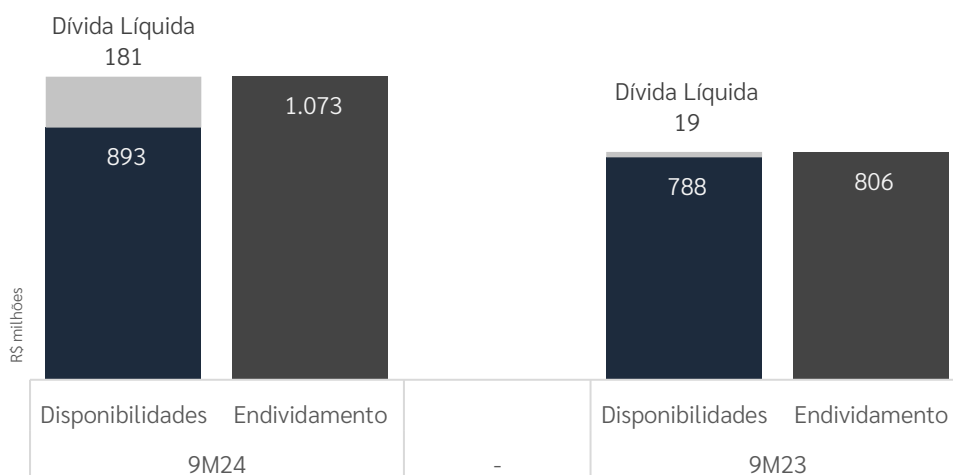
24,8% das Disponibilidades estão sob Patrimônio de Afetação



R\$ milhões

Companhia vem aumentando sua alavancagem através do SFH

Comparação anual da posição de Dívida/Caixa Líquido



Período findo de 30 de Setembro de 2024
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	3T24	2T24	%Var	3T23	%Var	9M24	9M23	%Var
CAIXA (DÍVIDA) LÍQUIDO	(180.521)	(122.729)	47,1%	(18.513)	875,10%	(180.521)	(18.513)	875,1%
GERAÇÃO (CONSUMO) DE CAIXA LÍQUIDO	(57.792)	(38.150)	51,5%	(116.774)	-50,5%	(86.626)	(259.664)	-66,6%
Endividamento de Curto Prazo	(12.050)	(12.590)	-4,3%	(196.472)	-93,87%	(12.050)	(196.472)	-93,9%
Endividamento de Longo Prazo	(1.061.251)	(938.424)	13,1%	(609.995)	73,98%	(1.061.251)	(609.995)	74,0%
Caixa e Equivalentes	40.699	45.034	-9,6%	51.500	-20,97%	40.699	51.500	-21,0%
Aplicações Financeiras	852.081	783.251	8,8%	736.454	15,70%	852.081	736.454	15,7%
								-
GERAÇÃO (CONSUMO) DE CAIXA LÍQUIDO EX-DIVIDENDO E RECOMPRA	(36.735)	(24.683)	48,83%	(98.881)	-62,85%	(32.436)	(224.259)	-85,54%
Geração (Consumo) de Caixa	(57.792)	(38.150)	51,49%	(116.774)	-50,51%	(86.626)	(259.664)	-66,64%
Dividendos Pagos	21.057	13.467	56,36%	17.893	17,68%	54.190	35.405	53,06%
Recompra de ações de própria emissão	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.

INDICADORES OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

R\$ 694 milhões

%EZ Lançado no Trimestre



37% vendido*
Lindenberg
Alto das Nações



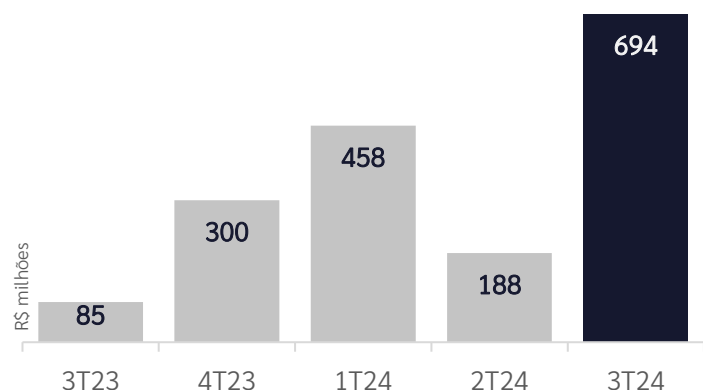
27% vendido*
DOT.230
by Triptyque

*Considerando % da área privativa vendida do projeto até 30 setembro de 2024

INFORMAÇÃO DOS LANÇAMENTOS	%EZTEC	SPE	Resultado	Sob Cláusula Suspensiva	Região	Localização	Padrão	Entrega Prevista	# Unidades Lançadas	Área Priv. de Uni. Lançadas (m ²)	Área privativa vendida (%)	VGW %EZ (R\$ milhões)
1T									419	53.886	41,6%	457,5
Mooca Città - Firenze	50%	B. de Monte Santo	Equivalência	Não	Cidade SP	Zona Leste	Médio-Alto	1T27	186	14.820	64,5%	129,7
Mooca Città - Milano	50%	B. de Monte Santo	Equivalência	Não	Cidade SP	Zona Leste	Médio-Alto	1T27	168	21.324	32,2%	84,8
Lindenberg Vista Brooklin	75%	Nova Prata	Consolidado	Não	Cidade SP	Zona Sul	Alto	3T27	65	17.741	33,7%	243,0
2T									583	22.996	93,4%	188,3
Villares Parada Inglesa	75%	Pirituba	Consolidado	Não	Cidade SP	Zona Norte	Médio	2T27	373	18.054	96,8%	137,7
Brooklin Studios by Lindenberg	75%	Nova Prata	Consolidado	Não	Cidade SP	Zona Sul	Alto	3T27	210	4.942	80,1%	50,6
3T									496	45.201	34,9%	694,1
Lindenberg Alto das Nações	95%	Austin	Consolidado	Não	Cidade SP	Zona Sul	Alto	1T28	216	36.327	36,8%	541,2
DOT.230	100%	Suécia	Consolidado	Sim	Cidade SP	Zona Oeste	Médio-Alto	2T27	280	8.874	27,1%	152,9
ACUMULADO ANO									1.498	122.083	48,7%	1.339,9

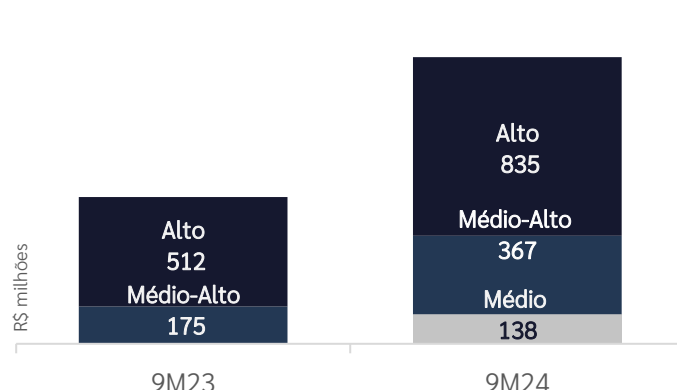
Companhia aumenta o volume de lançamento em 269% frente ao trimestre anterior

Evolução trimestral do VGW dos lançamentos %EZ



Com R\$ 1.340 milhões de VGW, 9M24 quase duplica o volume lançado em relação ao 9M23

Comparação entre os perfis dos lançamentos



ENTREGAS DE PROJETOS

R\$ 7,6 bilhões

Em VGV distribuído entre 17 canteiros ativos
Incluído os ativos comerciais em obras do Esther Towers e Air Brooklin Comercial

Signature by Ott (2020)

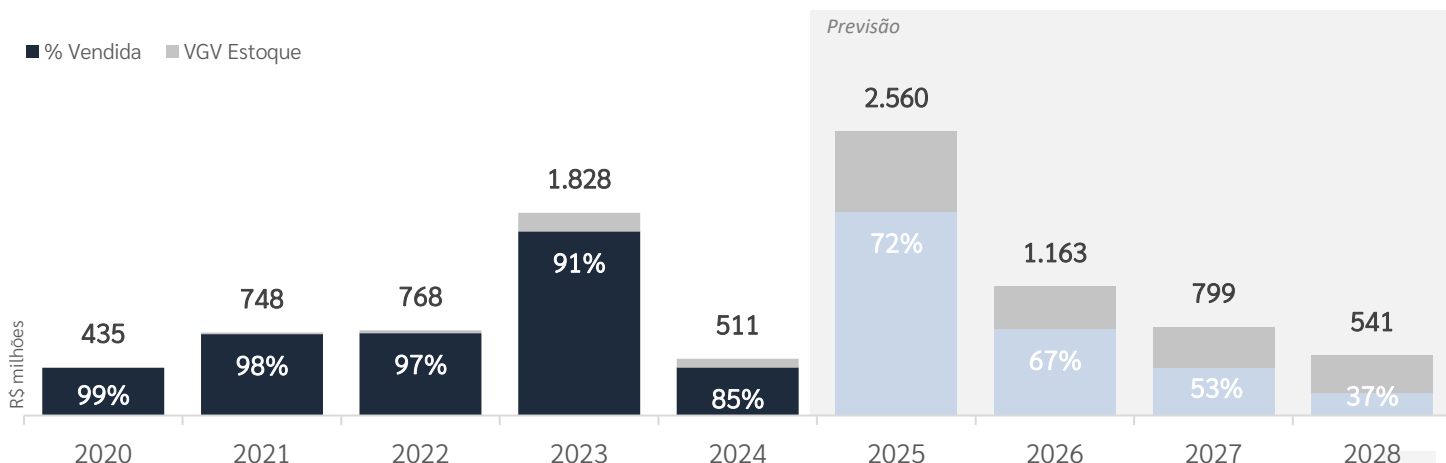


Companhia realizou a entrega de três empreendimentos no 3T24. As entregas apresentaram aumento de 27% de VGV frente as realizadas no último trimestre. Sabemos que o projeto In Design Ipiranga chama a atenção por conta de seu percentual vendido. Lançado em 2021 este projeto sofreu na largada por conta de dificuldades decorrentes da situação particular da pandemia de COVID-19 que afetou a indústria, especialmente o mercado de média-renda, com a crescente inflação e a elevação dos juros. Com a entrega a Companhia pretende trazer nova tração ao produto estruturando uma central de vendas na região, além de desenvolver decorados na torre e uma nova campanha comercial. As entregas remanescentes do 4T24 são todas de projetos econômicos e, portanto, tiveram seus repasses durante a construção.

CRONOGRAMA DE ENTREGAS	%EZTEC	SPE	Resultado	Área privativa vendida (%)	VGV %EZ (R\$ MM)
2T24				83,3%	150,7
Fit Casa Estação José Bonifácio	100%	Bartira	Consolidado	86,4%	135,1
Fit Casa Estação Oratório	100%	Santa Laura	Consolidado	50,5%	15,6
3T24				67,1%	191,9
Signature	50%	Itatiaia	Equivalência	76,8%	97,3
In Design Ipiranga	100%	Catalão	Consolidado	23,1%	66,5
ID Paraíso	50%	Itatiaia	Equivalência	91,5%	28,1
4T24 (E)				95,1%	168,9
Pin Osasco - 1ª Fase	60%	Criciúma	Equivalência	93,7%	41,3
Villa Nova Fazendinha	60%	Granja Viana I	Equivalência	100,0%	84,1
Pin Osasco - 2ª Fase	60%	Criciúma	Equivalência	85,7%	43,5
ACUMULADO ANO (E)				85,0%	511,5

Redução no volume de entregas previsto para 2024, com 85% das unidades vendidas

Evolução anual do VGV entregue e seu percentual vendido em % da área privativa



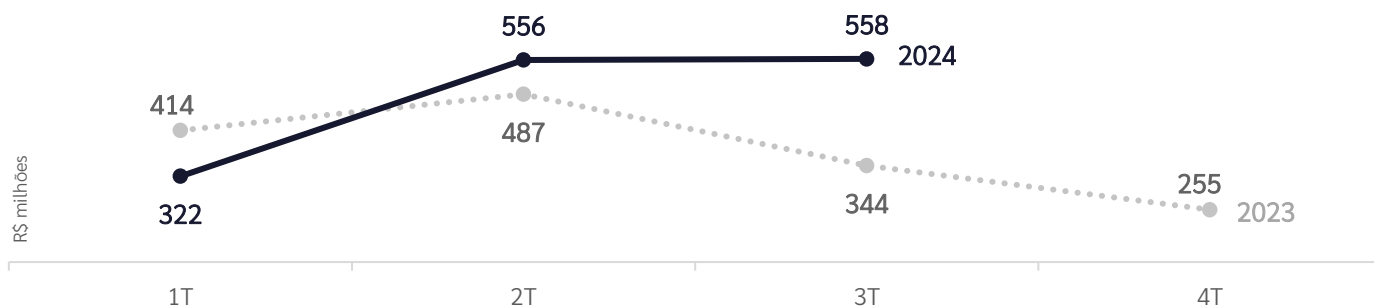
VENDAS & DISTRATOS

R\$ 558 milhões

Vendas Brutas no % EZTEC

Com R\$ 557.7 milhões de vendas Eztec bate o 2T24 e registra um novo segundo melhor trimestre de vendas de sua história. Repetindo os feitos dos lançamentos do último trimestre a performance dos lançamentos do 3T24 (Lindenberg Alto das Nações e DOT.230) teve um papel importante manutenção da melhoria de vendas da Companhia. Recentemente tem sido possível observar uma melhoria na curva de vendas dos lançamentos atuais em comparação com as safras dos últimos anos, nossa principal hipótese é que isso deriva da experimentação de um cenário mais amistoso de inflação, confiança na economia e uma menor taxa de desemprego, incluindo-se aqui a segurança do cliente de que pode contar com o financiamento próprio da Eztec ao término da obra. Além da contribuição dos lançamentos cabe ressaltar a manutenção de um patamar de vendas dos produtos prontos acima dos R\$100milhões. Tal performance ainda pode ser atribuída a campanha de descontos iniciada no 2T24 em alguns de nossos produtos prontos a fim de acelerar as vendas e o retorno financeiro.

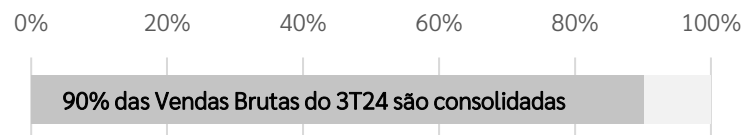
Com 92 unidades vendidas totalizando R\$195 mi, performance do Lindenberg Alto das Nações impulsiona vendas no trim. Comparativo da evolução trimestral das vendas brutas



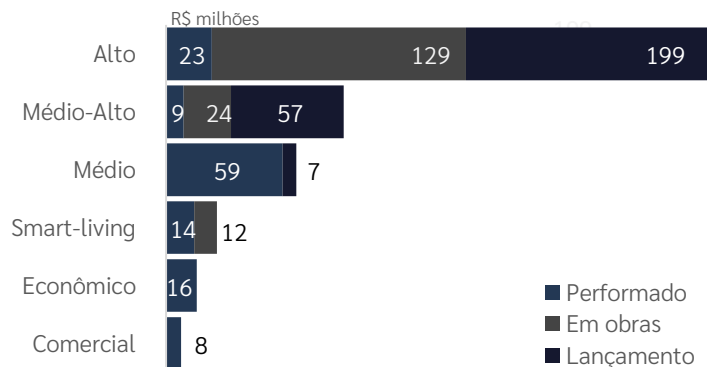
Período findo de 30 de Setembro de 2024 Valores expressos em milhares de reais – R\$	3T24	2T24	%Var	3T23	%Var	9M24	9M23	%Var
VENDAS BRUTAS POR PADRÃO	557.676	555.505	0,4%	343.560	62,3%	1.435.281	1.244.092	15,4%
Lançamento	259.387	221.564	17,1%	50.893	409,7%	573.193	301.200	90,3%
Performado	130.435	149.526	-12,8%	42.364	207,9%	342.783	191.351	79,1%
Em obras	167.854	184.415	-9,0%	250.303	-32,9%	519.304	751.541	-30,9%

A Companhia continua campanha para venda de estoque pronto e registra novo trimestre acima dos R\$100 milhões. No último trimestre demos início a uma nova estratégia para ampliar a liquidez do estoque pronto. A estratégia incluía a ampliação de campanhas direcionadas especificamente para estes produtos com a criação de peças, premiações a corretores e ajustes de preços em produtos específicos. Tal estratégia se manteve neste trimestre, porém, parte dos produtos que sofreram ajustes de preços no último trimestre já passaram a ter seus valores incrementados, especialmente aqueles cujas curvas de venda responderam de forma mais célere e foram sendo recalibrados para ampliar o retorno do projeto. Além dos prontos, outro que apresentou boa performance, mesmo tendo uma revisão de preço para cima, foi o Lindenberg Ibirapuera. Neste trimestre foram vendidas 12 unidades, que perfazem R\$70 milhões estando, agora, 51% vendido.

Consolidado x Equivalência (3T24)

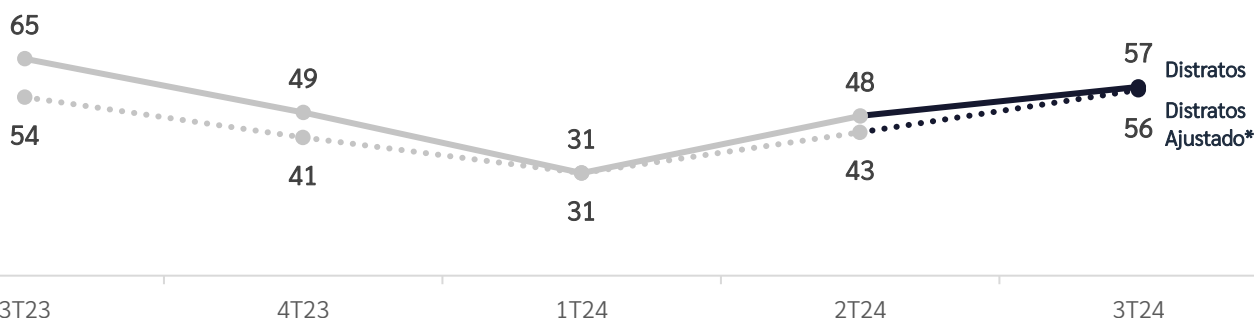


Perfil de vendas brutas (3T24)



Leve aumento nos distratos, mas volume permanece abaixo do registrado no ano anterior

Evolução trimestral dos distratos

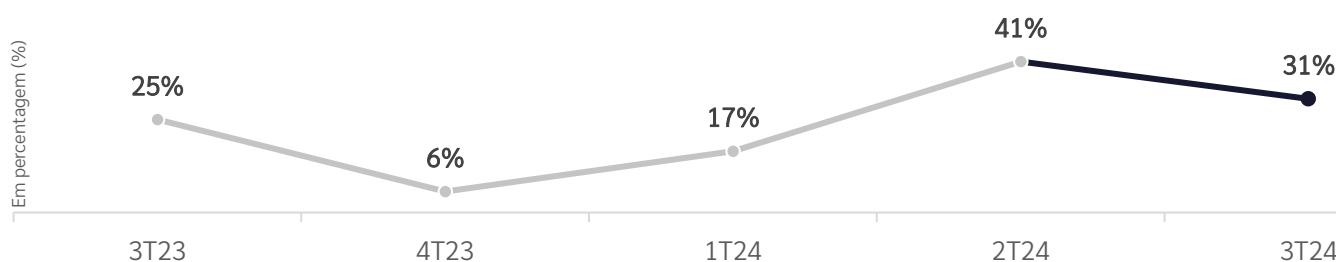


* Distratos excluindo Downgrades, Upgrades e Transferências

Período findo de 30 de Setembro de 2024 Valores expressos em milhares de reais – R\$	3T24	2T24	%Var	3T23	%Var	9M24	9M23	%Var
VENDAS BRUTAS	557.676	555.505	0,4%	343.560	62,3%	1.435.281	1.244.092	15,4%
(-) DISTRATOS	56.614	47.925	18,1%	65.052	-13,0%	135.315	180.287	-24,9%
Downgrade	564	733	-23,1%	2.010	-72,0%	1.296	17.368	-92,5%
Upgrade	345	3.662	-90,6%	9.507	-96,4%	4.007	19.794	-79,8%
Transferência	-	542	-100,0%	0	0,0%	542	843	-35,7%
Distratos ajustados	55.706	42.988	29,6%	53.535	4,1%	129.470	142.281	-9,0%
(=) VENDAS LÍQUIDAS	501.062	507.581	-1,3%	278.507	79,9%	1.299.966	1.063.805	22,2%

Período findo de 30 de Setembro de 2024 Valores expressos em milhões de reais – R\$	3T24	2T24	%Var	3T23	%Var	9M24	9M23	%Var
Vendas Brutas (R\$ milhares VGV)	557.676	555.505	0,4%	343.560	62,3%	1.435.281	1.244.092	15,4%
Preço Médio/ unidades (R\$)	1.023.259	695.250	47,2%	538.495	90,0%	783.023	629.601	24,4%
VSO Bruta (%)	16,6%	17,8%	-1,2	11,4%	5,2	33,9%	31,8%	2,1
VSO Bruta Lançamento (%)	31,2%	41,4%	-10,2	25,5%	5,7	50,1%	66,9%	-16,9
VSO Bruta Estoque (%)	11,8%	12,9%	-1,1	10,4%	1,4	27,9%	27,3%	0,6
Distratos (R\$ milhões)	56.614	47.924	18,1%	65.052	-13,0%	135.315	180.197	-24,9%
Vendas Líquidas (R\$ milhares VGV)	501.062	508.031	-1,4%	278.507	79,9%	1.299.966	1.063.895	22,2%
Lançamento	257.402	218.794	17,6%	50.893	405,8%	568.057	300.312	89,2%
Performado	103.285	135.946	-24,0%	28.199	266,3%	288.028	162.402	77,4%
Em obras	140.375	152.840	-8,2%	199.416	-29,6%	443.880	601.181	-26,2%
Número de unidades	566	887	-36,2%	609	-7,1%	1.936	1.961	-1,3%
Distratos/ Vendas Brutas	10,2%	8,6%	1,5 p.p.	18,9%	-8,8 p.p.	9,4%	14,5%	-5,1 p.p.
VSO Líquida (%)	15,2%	16,6%	-1,4 p.p.	9,5%	5,7 p.p.	31,7%	28,5%	3,2 p.p.
VSO Líquida (últimos 12 meses) %	35,0%	33,4%	1,6 p.p.	33,9%	1,1 p.p.	35,0%	33,9%	1,1 p.p.

Evolução da Velocidade de Vendas (VSO) - Bruta - Lançamento



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

R\$ 472 milhões (%EZ)

1.262 unidades, total de R\$501 milhões

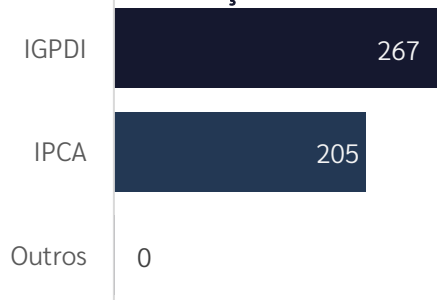
A maior venda de estoques prontos e a entrega de unidades elevaram em R\$47 milhões volume financiado. Atenta às necessidades dos clientes e graças à robusta estrutura de balanço e expertise em oferecer financiamento próprio a clientes, a Companhia passou a oferecer a opção de alienação fiduciária com taxas que variam de 7,99% a 12,00% a.a. atreladas ao IPCA ou IGP, com prazos de financiamento de até 420 meses. Com isso, o volume financiado vem crescendo nos últimos trimestres.

9,9%

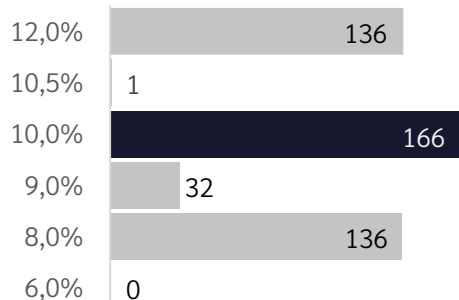
+ IGP-DI

Composição média de juros da Carteira

Índices de Correção

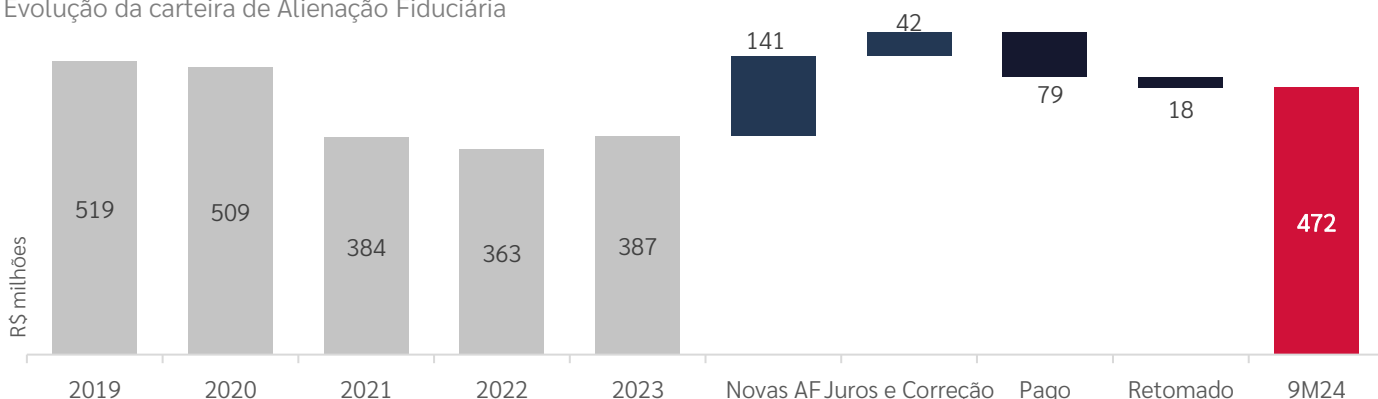


Taxas de Juros



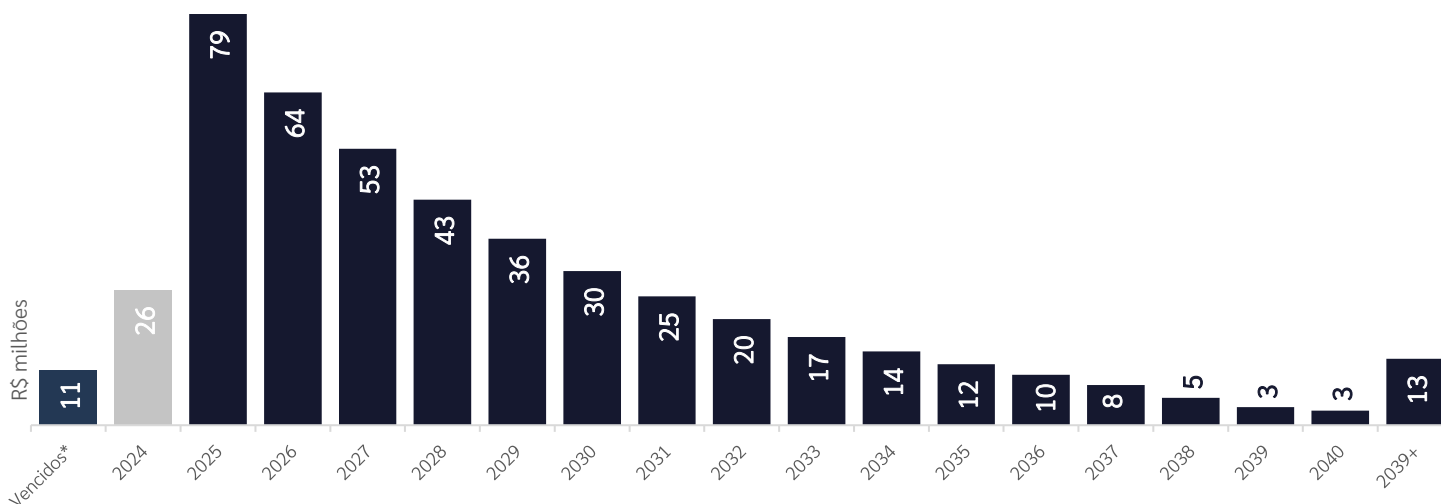
Com aumento das vendas de unidades prontas e entregas, saldo da Carteira Alienação vem incrementando

Evolução da carteira de Alienação Fiduciária



59% da Carteira amortizada nos próximos 5 anos, atualmente a inadimplência é de 2,3%*

Fluxo anual de pagamento das parcelas



*Considera-se vencido, ou inadimplente, atrasos maiores que 90 dias

ESTOQUE

Mais detalhes no anexo: [Estoque por Empreendimento](#)

R\$ 2.799 milhões

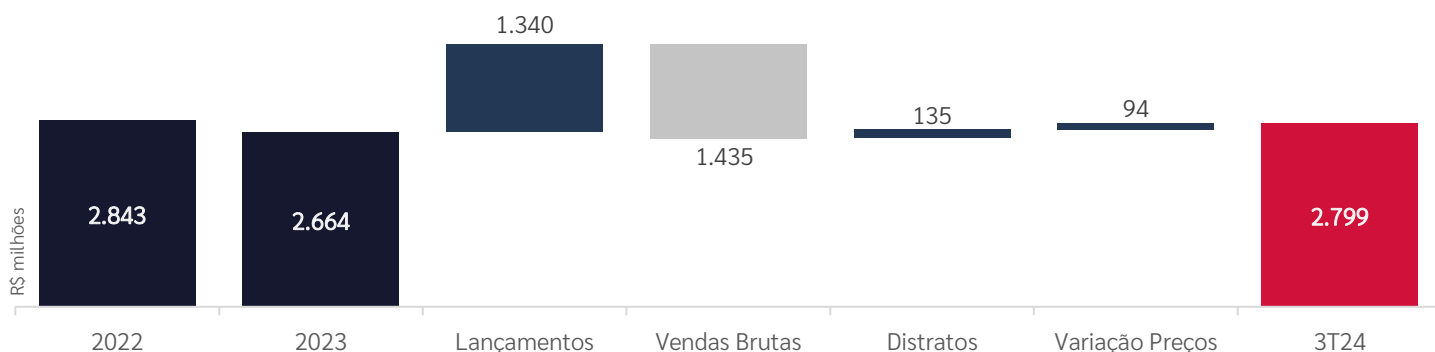
GVV do Estoque Total da Companhia %EZ

2,6% locado

Percentual relativo a R\$72 milhões de VGV locado

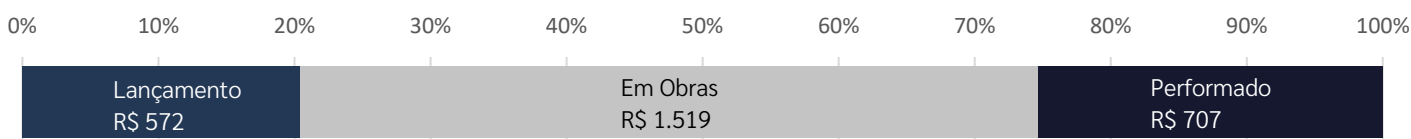
Vendas estão maiores que lançamentos, o que vem contribuindo para uma baixa variação no volume de estoque

Variação do Estoque Total



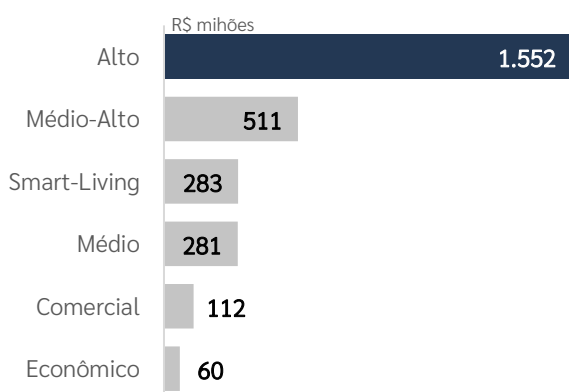
Estoque em obras passa a corresponder por 54,3% do estoque

Estoque por status do projeto



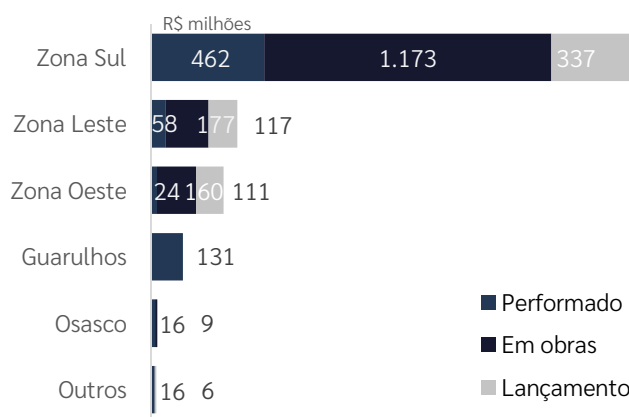
56% do estoque é residencial de alto padrão

GVV do Estoque por padrão - %EZTEC



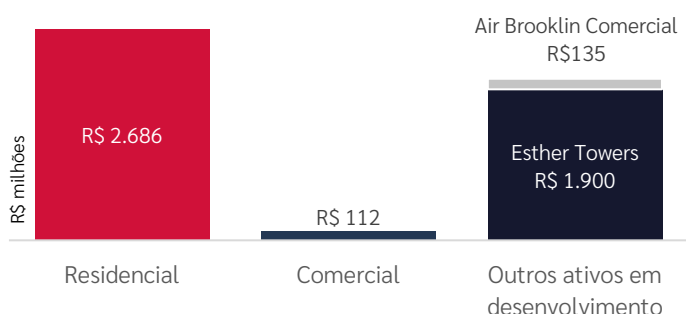
77% do estoque em construção está na Zona Sul

GVV do Estoque por região - %EZTEC



Estoque Total da Companhia está em R\$ 2.799 milhões

Classificação do VGV do Estoque Total - %EZTEC



A Companhia possui cerca de R\$2 bilhões de VGV em projetos comerciais em fase de obras. Um projeto comercial de lajes corporativas possui suas particularidades, dentre elas, a venda ou aluguel, integral ou fracionada da torre. É mais provável que estes movimentos ocorram próximos da data de entrega dos empreendimentos.

BANCO DE TERRENOS

R\$ 10,4 bilhões

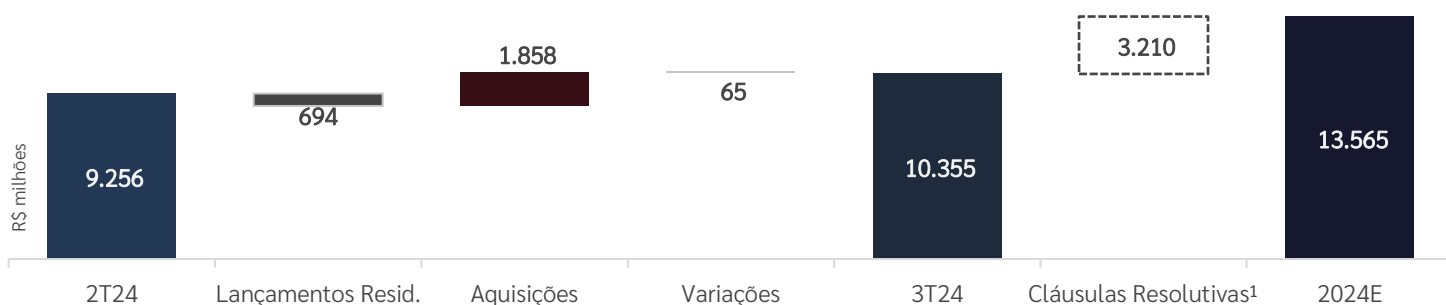
Em VGV para FUTURAS INCORPORAÇÕES
% EZTEC

(Landbank)

Landbank eleva em 12% devido a ratificação da intenção de aquisição de terreno opcionado, revisão de projetos e aluguel do prédio comercial. Neste trimestre foi finalizado a ratificação do terreno em São Caetano do Sul, anteriormente reportado como opção com cláusulas resolutivas. A Companhia prevê investir algo entorno de R\$123 milhões somando parcelas da aquisição. O desembolso ao terrenista deve ocorrer através de parcelas mensais até 2026. Outra novidade foi que a GOL Linhas Aéreas S.A. alugou o prédio comercial na rua Verbo Divino. Em virtude deste contrato retiramos o VGV de R\$645 milhões originalmente associado a este projeto, em linha com a prática adotada para outros terrenos alugados. Finalmente, tivemos incremento de VGV em alguns projetos em nosso landbank em razão a revisão dos projetos sobre a ótica do novo Plano Diretor da cidade de São Paulo.

Aumento do Landbank se dá por conta da ratificação do terreno em São Caetano

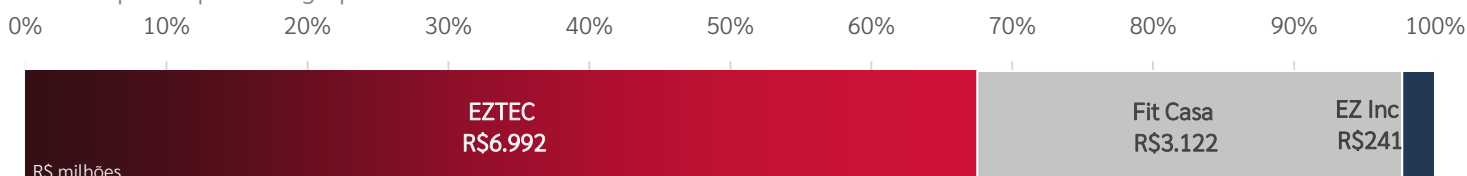
Evolução do Banco de Terrenos e projeção futura



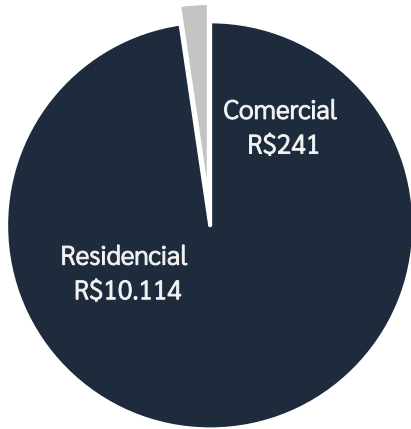
¹Valor gerencial utilizando as melhores premissas atuais.

Os futuros lançamentos estão bastante diversificados entre EZTEC (68%), FIT CASA (30%) e EZ INC (2%)

Landbank por empresa do grupo

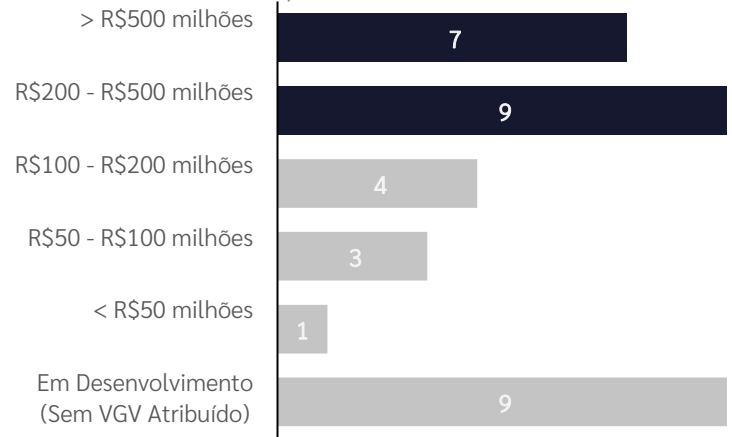


GRANDE SÃO PAULO	Alto	Médio-alto	Médio	Econômico	Comercial	TOTAL
ZONA LESTE	-	-	525	1.227	-	1.752
ZONA OESTE	185	-	1.267	-	-	1.452
ZONA NORTE	-	-	-	-	-	-
ZONA SUL	313	1.611	433	1.449	241	4.046
OSASCO	-	356	444	447	-	1.246
SÃO CAETANO	-	1.858	-	-	-	1.858
2024	498	3.825	2.669	3.122	241	10.355
Cláusulas Resolutivas		3.210				3.210
2024E	498	7.035	2.669	3.122	241	13.565



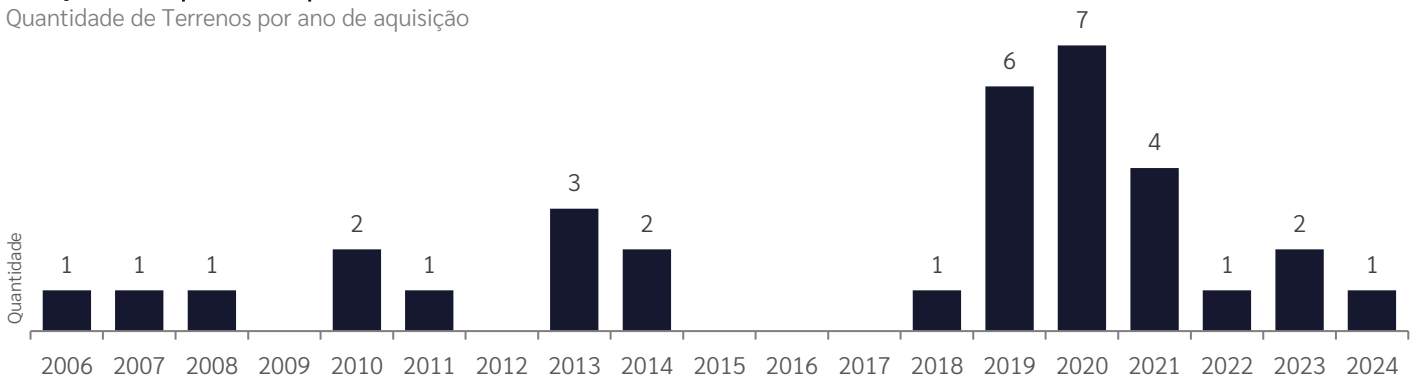
66,7% dos terrenos com VGV maior que R\$ 200 mi

Quantidade de terrenos por VGV

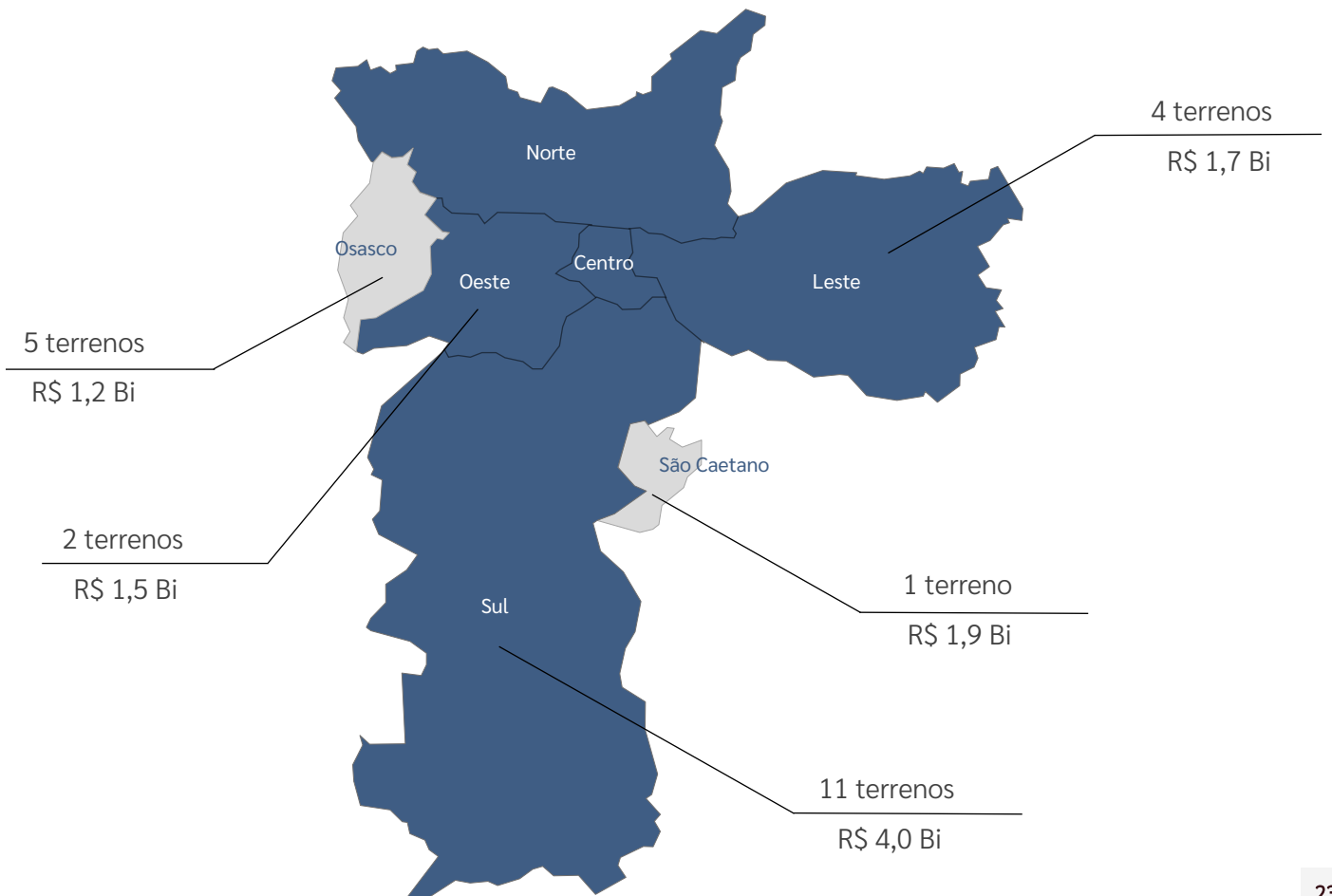


Duração média ponderada pelo VGV dos terrenos é de 7,3 anos

Quantidade de Terrenos por ano de aquisição



Região Metropolitana de São Paulo



EZ INC

R\$ 2.147 milhões

Em Ativos Comerciais performados e em construção

Mais detalhes no anexo: [EZ INC](#)

EZ INC é o braço voltado à incorporação e rentabilização de longo prazo de ativos corporativos. Atualmente a EZ INC possui quatro ativos geradores de receita recorrente, sendo que dois deles foram incorporados e desenvolvidos pela própria Companhia (EZ Mark e Neo Corporate Offices), outro está locado (Edifício Verbo Divino) e há um terreno atualmente alugado. Para além destes ativos, a Companhia possui dois canteiros em desenvolvimento, Esther Towers e a torre comercial do Air Brooklin.

Portifólio Imobiliário

Resumo dos ativos em desenvolvimento



ESTHER TOWERS (Em Construção)

R\$ 1,9 bilhão

Valor estimado pela venda

ABL total:	94.000 m ²
% Concluído estimado:	67%
Previsão de conclusão:	1ª torre: 2S25 2ª torre: 2S26
Classificação:	Torre Corp. AAA
SPE:	Mairiporã



AIR BROOKLIN CORPORATE (Em Construção)

R\$ 135 milhões

Valor estimado pela venda

ABL total:	7,503 m ²
% Concluído estimado:	82%
Previsão de conclusão:	1S25
Classificação:	Monouitário
SPE:	Itajubá

MERCADO DE CAPITAIS

VALOR ADICIONÁVEL

R\$ 22,41

Valor Patrimonial das ações da Companhia

Nesta seção buscamos ressaltar, através de uma síntese das informações contábeis revisadas e gerenciais, o valor patrimonial intrínseco da Companhia e da EZ INC, sua controlada, ainda não refletido completamente nas demonstrações financeiras.

Importante ressaltar que os valores utilizados, relativos às perspectivas de negócios da EZTEC, projeções e metas operacionais e financeiras, constituem-se em crenças e premissas da diretoria da Companhia, bem como em informações atualmente disponíveis. Considerações futuras não são garantias de desempenho. Elas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer.

Período findo em 30 de setembro de 2024 Valores expressos em milhares de reais – R\$	EZTEC 3T24	EZTEC 2T24	%Var	EZ INC 3T24	EZTEC Ex-EZ INC
Valor do Patrimônio Líquido dos Acionistas Controladores	4.889.260	4.777.730	2,3%	1.172.449	3.716.811
Valor Patrimonial por ação (a)	R\$ 22,41	R\$ 21,90	2,3%	R\$ 5,38	R\$ 17,04
Adição de Valores OFF-BALANCE	652.587	609.750	7,0%	0	652.587
(+) Resultado a apropriar (Consolidado)	464.811	409.928	13,4%	0	464.811
(+) Resultado a apropriar (Equivalência)	187.776	199.822	-6,0%	0	187.776
Adição de valores OFF-BALANCE por ação (b)	R\$ 2,99	R\$ 2,80	7,0%	R\$ 0,00	R\$ 2,99
"Subtotal com valores adicionados" por ação (c = a + b)	R\$ 25,41	R\$ 24,70	2,9%	R\$ 5,38	R\$ 20,03
Projeção da possível adição dada a execução da estratégia	2.006.249	1.890.692	6,1%	814.000	1.192.249
(+) Valor futuro previsto pela venda do Estoque ao preço esperado atualmente	1.192.249	1.076.692	10,7%	0	1.192.249
(+) Ativos Corporativos em construção Esther Towers + Air Brooklyn*	814.000	814.000	0,0%	814.000	0
Adição prevista de liquidação do estoque a valores atuais e venda dos projetos corporativos (d)	R\$ 9,20	R\$ 8,67	6,1%	R\$ 3,73	R\$ 5,47
"Subtotal com valores adicionados" por ação (e = c + d)	R\$ 34,60	R\$ 33,37	3,7%	R\$ 9,11	R\$ 0,00
(+) Valor futuro previsto pela elaboração do landbank e venda de suas unidades	3.459.161	3.437.871	0,6%	0	3.459.161
Adição prevista da Execução e liquidação futura dos projetos em landbank (f)	R\$ 15,86	R\$ 15,76	0,6%	R\$ 0,00	R\$ 15,86
Total do valor patrimonial com adição dos valores	R\$ 11.007.257	R\$ 10.716.042	2,7%	R\$ 1.986.449	R\$ 9.020.808
"Total do valor patrimonial com adição dos valores" por ação (g = e + f)	R\$ 50,46	R\$ 49,13	2,7%	R\$ 9,11	R\$ 41,36
Quantidade de ações (ex-Tesouraria)	218.125.703	218.125.703	0,0%	218.125.703	218.125.703
(+) Ações Emitidas	220.989.103	220.989.103	0,0%	220.989.103	220.989.103
(-) Ações em Tesouraria	(2.863.400)	(2.863.400)	0,0%	(2.863.400)	(2.863.400)

*Devido a nova abordagem de classificação dos ativos em construção da EZ INC, optamos por abrir uma nova linha deixando aberto a contribuição esperada destes projetos

CONSENSO INTERNO

A fim de trazer maior transparência aos investidores acerca das expectativas de resultados da Companhia, elaboramos esta seção com as informações sobre as principais métricas financeiras coletadas junto aos analistas sell-sides que possuem cobertura da Companhia.

Importante ressaltar que os valores apresentados abaixo, relativos às perspectivas de negócios da EZTEC, foram gerados exclusivamente pelos analistas e coletados pelo time de RI através de consultas feitas.

Métricas Financeiras 3T24	Consenso	Mín	Máx	EZTEC 3T24	Banco 1	Banco 2	Banco 3	Banco 4	Banco 5	Banco 6	Banco 7	Banco 8	Banco 9	Banco 10	Banco 11
Receita Líquida	439,0	334,0	476,0	478,8	450,0	350,0	440,1	476,0	376,0	445,0	456,0	439,0	427,9	334,0	356,1
Margem Bruta	34,3%	34,0%	36,3%	34,0%	35,5%	35,8%	34,1%	34,1%	36,0%	34,1%	34,3%	34,0%	36,3%	34,4%	34,3%
EBIT	77,6	60,0	91,0	124,2	91,0	73,0	76,4	86,0	67,0	69,0	87,0	82,0	77,6	60,0	84,5
Lucro Líquido	98,0	77,0	105,0	132,5	105,0	87,0	96,2	102,0	77,0	99,0	100,0	98,0	101,7	80,0	78,5
Margem Líquida	22,3%	21,0%	24,7%	27,7%	23,2%	24,7%	21,9%	21,4%	21,0%	22,3%	21,9%	22,3%	23,8%	24,0%	22,0%
Geração (Redução) de Caixa	(40,6)	(99,0)	181,0	(58,0)	181,0	23,0	(40,6)	(99,0)	(50,0)	(45,0)	n.a.	(81,0)	50,0	165,0	n.a.

Métricas Financeiras 2024	Consenso	Média	Mín	Máx	Banco 1	Banco 2	Banco 3	Banco 4	Banco 5	Banco 6	Banco 7	Banco 8	Banco 9	Banco 10	Banco 11
Receita Líquida	1.398,5	1.402,8	1.243,6	1.534,3	1.511,0	1.355,0	1.243,0	1.330,0	1.383,0	1.430,0	1.491,0	1.414,0	1.534,3	1.336,0	1.388,0
Margem Bruta	33,8%	34,1%	32,7%	37,0%	37,0%	34,2%	35,5%	34,3%	35,0%	32,7%	33,7%	33,4%	33,0%	33,4%	33,8%
EBIT	237,7	239,5	177,0	282,0	281,0	251,0	221,8	229,0	222,0	177,0	265,0	240,0	237,7	229,0	282,0
Lucro Líquido	311,0	309,3	272,6	355,0	355,0	330,0	272,6	274,0	280,0	311,0	336,0	313,0	351,6	306,0	274,0
Margem Líquida	22,1%	22,2%	20,0%	24,4%	23,5%	24,4%	21,9%	20,6%	20,0%	21,8%	22,6%	22,1%	22,9%	22,9%	21,9%
Geração (Redução) de Caixa	(14,3)	(21,2)	(349,0)	300,0	211,0	14,0	(7,6)	(256,0)	(349,0)	(90,0)	n.a.	(177,0)	300,0	163,0	(21,0)

Notas de rodapé:

Nota 1 – Consenso é calculado utilizando a mediana das estimativas dos analistas

Nota 2 – Os valores apontados são os últimos coletados pela EZTEC junto aos analistas. As estimativas podem ter sido alteradas desde a última consulta

Nota 3 – Os valores em branco não foram fornecidos ou confirmados pelos analistas e, portanto, foram excluídos da tabela e do cálculo da mediana

3T24

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

A. EMÍLIO C. FUGAZZA

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

PEDRO TADEU T. LOURENÇO

Gerente de Relações com Investidores

CHRISTIAN DE MELO

Especialista de RI

GIOVANNA BITTENCOURT

Analista de RI

THIAGO BURGESE

Estagiário de RI

VINICIUS MARTINELLI

Estagiário de RI

ANEXOS >>

ANEXOS

FLUXO DE CAIXA

Período findo de 30 de Setembro de 2024
 Valores expressos em milhares de reais – R\$

9M24

Lucro Líquido	297.546
Ajustes para Reconciliar o Lucro Líquido com o Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais:	(100.354)
Ajuste a Valor Presente Líquido dos Impostos	15.735
Varição Monetária e juros, líquidos	(100.522)
Provisão de crédito duvidoso e provisão de distratos	(6.226)
Amortizações de ágio mais valia	3.791
Depreciações e Amortizações	22.126
Equivalência Patrimonial	(63.411)
Provisão para Contingências	851
Imposto de renda e contribuição social - correntes e com recolhimento diferidos	27.301
Provisão para Perdas com Investimentos	-
(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:	(165.163)
Contas a Receber de Clientes	(332.548)
Imóveis a Comercializar	85.669
Demais Ativos	81.716
Aquisição CEPAC	-
Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais:	(354.098)
Adiantamento de Clientes	(8.551)
Juros Pagos	(37.378)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(24.296)
Fornecedores	3.066
Dividendos recebidos de controlada	32.034
Outros Passivos	2.607
Liquidação de Debêntures e juros	(321.580)
Caixa Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais	(322.069)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos:	(140.299)
Aplicações Financeiras	(1.262.000)
Resgate de títulos financeiros	1.146.743
Aquisição de Investimentos	(38.187)
Aquisição de Bens do Imobilizado	(8.626)
Dividendo Recebido de controladas	-
Venda de investimentos permanentes	-
Redução de capital recebida de controladas e controladas em conjunto	21.772
Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos	(140.299)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos:	428.803
Partes relacionadas	(26.643)
Dividendos Pagos	(54.190)
Captação de Financiamentos e Debêntures	656.998
Custos com emissão de valores mobiliários	-
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	(144)
Amortização de Empréstimos e Financiamentos	(147.218)
Custos com emissão de valores mobiliários	-
Agio / Deságio na aquisição de participação de não controladores	-
Caixa Gerado pelas nas Atividades de Financiamentos	428.803
Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa	(33.565)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	71.996
Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício	38.431

EVOLUÇÃO DO PoC

Empreendimento	09/2023	12/2023	03/2024	06/2024	09/2024
2019					
Vértiz Vila Mascote	100%	100%	100%	100%	100%
Le Jardin Ibirapuera	100%	100%	100%	100%	100%
Fit Casa Rio Bonito	100%	100%	100%	100%	100%
Pátrio Ibirapuera	100%	100%	100%	100%	100%
Artis Jardim Prudência	100%	100%	100%	100%	100%
Haute Ibirapuera	100%	100%	100%	100%	100%
Vivid Perdizes	100%	100%	100%	100%	100%
EZ Parque da Cidade	97%	100%	100%	100%	100%
Jardins do Brasil - Reserva JB	100%	100%	100%	100%	100%
Pin Internacional	87%	92%	100%	100%	100%
2020					
Air Brooklin	94%	100%	100%	100%	100%
Fit Casa Alto do Ipiranga	100%	100%	100%	100%	100%
Z Ibirapuera	100%	100%	100%	100%	100%
Piazza Gran Maia	95%	100%	100%	100%	100%
Giardino Gran Maia	94%	100%	100%	100%	100%
Signature	76%	83%	86%	92%	100%
Eredità	93%	100%	100%	100%	100%
Fit Casa Estação José Bonifácio	86%	92%	95%	100%	100%
Meu Mundo Estação Mooca	83%	95%	100%	100%	100%
2021					
Dream View Sky Resort e Fit Estação Oratório	65%	73%	79%	84%	89%
Arkadio	47%	52%	59%	67%	73%
In Design Ipiranga	60%	69%	79%	90%	100%
Unique Green	36%	45%	54%	66%	75%
Pin Osasco	30%	45%	58%	71%	91%
2022					
Vila Nova Fazendinha	40%	55%	69%	79%	95%
Expression e Exalt	42%	47%	52%	61%	70%
Haute e Hub Brooklin	42%	48%	55%	60%	67%
Chanés Street	29%	33%	37%	40%	47%
Park Avenue	47%	51%	58%	65%	72%
2023					
Jota by Lindenberg	33%	34%	35%	39%	51%
East Blue Tatuapé	23%	23%	24%	25%	33%
Lindenberg Ibirapuera	0%	61%	64%	68%	73%
Lindenberg Alto de Pinheiros	0%	0%	38%	39%	46%
2024					
Mooca Città - Firenze	0%	0%	0%	12%	13%
Mooca Città - Milano	0%	0%	0%	13%	13%
Lindenberg Vista Brooklin e Brooklin Studios by Lindenberg	0%	0%	0%	0%	28%
Villares Parada Inglesa	0%	0%	0%	21%	21%
Lindenberg Alto das Nações	0%	0%	0%	0%	35%
Dot.230	0%	0%	0%	0%	0%

ESTOQUE POR EMPREENDIMENTO

Empreendimento	# Unidades Lançadas	# Unidades em ESTOQUE	Área Priv. Lançada das Unid. m ²	Área Priv. Vendida das Unidades (%)	ESTOQUE (R\$) das unidades	# Vagas, lojas e depósitos em ESTOQUE	ESTOQUE (R\$) Vagas, lojas e depósitos	ESTOQUE TOTAL	Bens de Terceiros (Un.)	Bens de Terceiros (R\$)	ESTOQUE + BENS DE TERCEIROS
Performado	20.844	895	1.297.481		656.679.566	617	19.729.083	676.408.649	44	31.067.897	707.476.546
Prime House Ipiranga	216	-	11.495	100,0%	-	1	40.000	40.000	-	-	40.000
Bell'Acqua	152	1	11.485	99,3%	688.073	-	-	688.073	-	-	688.073
Premiatto	424	-	44.059	100,0%	-	-	-	-	1	20.000	20.000
Supéria Moema	153	-	8.476	100,0%	-	6	180.000	180.000	1	627.795	807.795
Capital Corporate Office	450	-	35.127	100,0%	-	3	90.000	90.000	2	1.834.447	1.924.447
Supéria Paraíso	160	-	7.218	100,0%	-	10	300.000	300.000	-	-	300.000
Q. House Jd. Prudência	166	-	14.160	100,0%	-	1	40.000	40.000	-	-	40.000
Massimo Residence	108	-	15.545	100,0%	-	1	20.000	20.000	-	-	20.000
Up Home	156	-	12.999	100,0%	-	1	27.600	27.600	-	-	27.600
Sky	314	-	19.642	100,0%	-	1	36.000	36.000	-	-	36.000
NeoCorporate Offices	297	10	17.758	93,3%	9.922.484	122	2.440.000	12.362.484	-	-	12.362.484
Trend Paulista Offices	252	-	12.853	100,0%	-	52	1.560.000	1.560.000	2	1.284.299	2.844.299
Supéria Pinheiros	108	-	4.987	100,0%	-	6	180.000	180.000	-	-	180.000
Still Vila Mascote	150	-	9.663	100,0%	-	4	80.000	80.000	-	-	80.000
Sophis Santana	50	-	13.814	100,0%	-	-	-	-	2	6.631.376	6.631.376
Royale Merit	160	-	23.151	100,0%	-	-	-	-	2	2.466.415	2.466.415
Neo Offices	96	1	3.679	98,8%	338.307	3	90.000	428.307	-	-	428.307
Bosque Ventura	450	1	33.779	99,8%	493.735	1	34.000	527.735	3	1.398.209	1.925.944
Massimo Nova Saúde	108	-	9.377	100,0%	-	1	40.000	40.000	-	-	40.000
In Design	422	-	17.882	100,0%	-	13	390.000	390.000	-	-	390.000
The View Nova Atlântica	200	-	14.223	100,0%	-	-	-	-	1	40.000	40.000
Green Work	378	8	16.136	96,2%	3.576.812	79	1.580.000	5.156.812	3	515.114	5.671.926
P. House São Bernardo	508	-	30.051	100,0%	-	-	-	-	1	364.897	364.897
Parque Ventura	508	1	40.093	99,8%	475.011	-	-	475.011	4	2.195.900	2.670.911
Brasiliano	162	-	7.715	100,0%	-	2	72.000	72.000	-	-	72.000
Premiatto Sacomã	138	-	9.464	100,0%	-	4	160.000	160.000	2	928.617	1.088.617
EZ Mark	323	79	20.755	73,4%	82.636.992	124	2.460.000	85.096.992	-	-	85.096.992
Centro Emp J. do Brasil	848	3	33.998	99,6%	1.797.218	23	640.500	2.437.718	1	248.119	2.685.837
J. Brasil - Mantiqueira	498	-	37.917	100,0%	-	-	-	-	1	596.887	596.887
Quality House Ana Costa	238	-	17.911	100,0%	-	3	120.000	120.000	4	2.498.127	2.618.127
Cidade Maia - Alameda	448	4	19.253	98,9%	1.903.086	1	40.000	1.943.086	4	1.576.885	3.519.971
Cidade Maia - Praça	451	6	37.438	98,4%	4.838.104	14	560.000	5.398.104	3	2.074.229	7.472.333
Cidade Maia - Jardim	280	10	28.254	96,8%	6.967.944	8	320.000	7.287.944	2	1.556.473	8.844.418
Cidade Maia - Botânica	566	30	45.375	94,9%	18.560.295	-	-	18.560.295	2	1.280.220	19.840.515
Cidade Maia - Reserva	224	6	31.160	97,4%	7.351.747	-	-	7.351.747	2	2.559.852	9.911.598
Le Premier C. do Jordão	108	1	14.498	98,9%	1.553.001	2	100.000	1.653.001	-	-	1.653.001
P. House Pq. Bussocaba	568	1	34.414	99,8%	369.944	-	-	369.944	1	370.035	739.979
Legítimo Santana	70	-	6.532	100,0%	-	1	50.000	50.000	-	-	50.000
Up Home Vila Mascote	129	1	8.880	99,2%	590.411	1	40.000	630.411	-	-	630.411
In Design Liberdade	114	2	7.892	96,0%	4.447.385	4	80.000	4.527.385	-	-	4.527.385
Verace Brooklin	48	-	9.097	100,0%	-	5	250.000	250.000	-	-	250.000
Clima São Francisco	106	-	8.770	100,0%	-	4	3.725.283	3.725.283	-	-	3.725.283
Z.Cotovia	199	2	7.701	99,1%	1.286.107	-	-	1.286.107	-	-	1.286.107
Vertiz Tatuapé	200	-	15.195	100,0%	-	3	120.000	120.000	-	-	120.000
Fit Casa Brás	979	6	33.737	99,5%	940.121	-	-	940.121	-	-	940.121
Sky House	115	19	7.455	83,7%	14.877.195	1	40.000	14.917.195	-	-	14.917.195
ID Ibirapuera	67	1	1.299	98,3%	379.293	-	-	379.293	-	-	379.293
Z.Pinheiros	386	22	15.567	95,6%	9.674.812	17	680.000	10.354.812	-	-	10.354.812
Le Jardin Ibirapuera	22	3	4.129	88,1%	11.910.725	1	50.000	11.960.725	-	-	11.960.725
Fit Casa Rio Bonito	560	2	24.423	99,6%	808.554	3	120.000	928.554	-	-	928.554
Vivid Perdizes	102	11	6.459	89,4%	9.924.664	-	-	9.924.664	-	-	9.924.664
Pátrio Ibirapuera	54	-	19.369	100,0%	-	5	352.200	352.200	-	-	352.200

Artis Jardim Prudência	92	1	6.762	98,8%	689.917	-	-	689.917	-	-	689.917
Reserva JB - 1ª Fase	330	11	25.241	96,9%	5.436.198	-	-	5.436.198	-	-	5.436.198
Haute Ibirapuera	57	1	11.574	98,5%	2.159.551	1	-	2.159.551	-	-	2.159.551
ID Lisboa	105	6	2.386	93,0%	3.184.888	-	-	3.184.888	-	-	3.184.888
PIN Internacional	1.416	6	50.856	99,5%	1.098.838	-	-	1.098.838	-	-	1.098.838
ID Jauaperi	169	2	3.558	98,8%	4.043.749	2	-	4.043.749	-	-	4.043.749
EZ Parque da Cidade	244	34	45.153	86,1%	109.478.518	19	950.000	110.428.518	-	-	110.428.518
Reserva JB - 2ª Fase	352	10	26.854	97,2%	7.170.277	14	396.500	7.566.777	-	-	7.566.777
Fit Casa Alto do Ipiranga	370	16	10.168	95,4%	4.651.091	-	-	4.651.091	-	-	4.651.091
Air Brooklin	663	47	30.232	90,5%	62.482.068	6	-	62.482.068	-	-	62.482.068
Z.Ibirapuera	172	44	7.613	79,4%	33.287.540	22	800.000	34.087.540	-	-	34.087.540
Giardino Gran Maia	322	111	14.366	63,2%	44.336.737	3	120.000	44.456.737	-	-	44.456.737
Fit Casa José Bonifácio	894	111	28.444	86,4%	26.648.065	-	-	26.648.065	-	-	26.648.065
Piazza Gran Maia	192	45	16.255	77,6%	31.000.703	7	280.000	31.280.703	-	-	31.280.703
Eredità	136	7	15.501	92,8%	10.872.368	3	-	10.872.368	-	-	10.872.368
Meu Mundo Mooca	774	20	24.957	95,3%	4.950.731	2	-	4.950.731	-	-	4.950.731
Fit Casa Oratório	80	34	2.650	50,5%	10.643.145	-	-	10.643.145	-	-	10.643.145
In Design Ipiranga	150	117	6.395	23,1%	55.537.071	-	-	55.537.071	-	-	55.537.071
Signature	104	20	20.813	76,8%	31.715.887	7	75.000	31.790.887	-	-	31.790.887
ID Paraíso	231	21	5.394	91,5%	10.980.203	-	-	10.980.203	-	-	10.980.203
Em Obras	4.315	1.127	361.925		1.514.787.434	122	4.400.000	1.519.187.434	-	-	1.519.187.434
Dream View Sky Resort	420	158	34.100	61,0%	123.560.389	9	360.000	123.920.389	-	-	123.920.389
Arkadio	276	169	35.471	53,7%	248.498.521	3	50.000	248.548.521	-	-	248.548.521
Pin Osasco - 1ª Fase	351	18	12.924	93,7%	2.832.305	-	-	2.832.305	-	-	2.832.305
Unique Green - 1ª Fase	442	76	43.502	83,1%	78.546.527	49	1.960.000	80.506.527	-	-	80.506.527
Exalt	433	89	17.722	77,5%	62.443.864	3	-	62.443.864	-	-	62.443.864
Expression	80	11	12.051	85,8%	28.004.502	2	100.000	28.104.502	-	-	28.104.502
Hub Brooklin	412	134	15.530	60,3%	95.463.145	2	-	95.463.145	-	-	95.463.145
Haute Brooklin	104	24	16.813	77,8%	52.853.586	22	880.000	53.733.586	-	-	53.733.586
Unique Green - 2ª Fase	443	58	43.504	87,8%	56.622.463	-	-	56.622.463	-	-	56.622.463
Pin Osasco - 2ª Fase	351	41	12.924	85,7%	6.420.689	-	-	6.420.689	-	-	6.420.689
Park Avenue	90	65	13.379	39,6%	159.747.624	1	50.000	159.797.624	-	-	159.797.624
Chanés Street	250	66	11.958	69,6%	58.655.477	3	-	58.655.477	-	-	58.655.477
Jota Vila Mariana	136	51	13.459	76,5%	31.855.139	-	-	31.855.139	-	-	31.855.139
East Blue	123	30	16.587	77,5%	52.024.547	28	1.000.000	53.024.547	-	-	53.024.547
Lind. Ibirapuera - Art	44	24	12.964	46,5%	150.910.969	-	-	150.910.969	-	-	150.910.969
Lind. Alto de Pinheiros	41	11	8.448	74,5%	23.181.149	-	-	23.181.149	-	-	23.181.149
Lind. Ibirapuera - Design	44	18	12.964	56,5%	120.746.254	-	-	120.746.254	-	-	120.746.254
Lindenberg V. Brooklin	65	43	22.683	33,7%	151.899.693	-	-	151.899.693	-	-	151.899.693
B. Studios by Lindenberg	210	41	4.942	80,1%	10.520.593	-	-	10.520.593	-	-	10.520.593
Lançamento	1.223	521	99.399		571.520.403	19	480.000	572.000.403	-	-	572.000.403
Mooca Città - Firenze	186	70	14.820	64,5%	31.249.890	-	-	31.249.890	-	-	31.249.890
Mooca Città - Milano	168	115	21.324	32,2%	86.155.610	-	-	86.155.610	-	-	86.155.610
Villares Parada Inglesa	373	16	18.054	96,8%	5.663.708	19	480.000	6.143.708	-	-	6.143.708
Lind. Alto das Nações	216	124	36.327	36,8%	336.983.375	-	-	336.983.375	-	-	336.983.375
DOT.230	280	196	8.874	27,1%	111.467.820	-	-	111.467.820	-	-	111.467.820
Total	26.380	2.543	1.758.806		2.742.987.403	758	24.609.083	2.767.596.486	44	31.067.897	2.798.664.383

RECEITA POR EMPREENDIMENTO

Empreendimento	% EZTEC	Receita Acumulada ¹
2012		
Neo Offices	100%	40.312
Bosque Ventura	85%	176.550
Terraço do Horto	100%	11.994
Massimo Nova Saúde	100%	68.562
In Design	100%	118.184
The View Nova Atlântica	100%	98.271
Green Work	100%	134.294
Up Home Santana	100%	51.213
Chácara Cantareira	100%	180.365
Prime House São Bernardo	100%	170.005
Parque Ventura	85%	227.158
Jardins do Brasil - Abrolhos	76%	199.477
Jardins do Brasil - Amazônia	76%	238.385
Brasiliano	90%	76.570
Dez Cantareira	50%	23.201
2013		
EZ Towers	100%	1.320.830
Le Premier Paraíso	100%	97.643
Premiatto Sacomã	100%	63.672
Splendor Vila Mariana	100%	72.447
EZ Mark	100%	249.211
Jardins do Brasil - Mantiqueira	76%	199.403
Centro Empresarial Jardins do Brasil	76%	196.660
Massimo Vila Mascote	100%	142.650
Quality House Ana Costa	100%	127.381
Cidade Maia - Alameda	100%	152.181
Cidade Maia - Jardim	100%	208.273
Cidade Maia - Praça	100%	264.825
2014		
Cidade Maia - Botânica	100%	333.116
Cidade Maia - Reserva	100%	219.869
Magnifico Mooca	63%	67.545
San Felipe - Palazzo	100%	54.717
San Felipe - Giardino	100%	104.962
Prime House Parque Bussocaba	100%	200.629
Le Premier Flat Campos do Jordão	100%	137.101
Legítimo Santana	100%	61.835
2015		
Splendor Ipiranga	100%	82.367
Massimo Vila Carrão	100%	54.738
Jardins do Brasil - Atlântica	76%	221.602
2016		
Le Premier Moema	50%	54.558
Splendor Brooklin	100%	100.054
Up Home vila Mascote	100%	65.305
2017		
Legittimo Vila Romana	100%	55.146
In Design Liberdade	100%	74.357
Verace Brooklin	100%	95.662
Clima São Francisco	100%	75.607
2018		
Z.Cotovia	100%	110.666
Vertiz Tatuapé	100%	131.293
Sky House	100%	74.554
Fit Casa Brás	70%	147.553
Diogo Ibirapuera	100%	155.293
Z.Pinheiros	100%	211.753
2019		
Le Jardin Ibirapuera	100%	70.961
Vértiz Vila Mascote	100%	123.098
Fit Casa Rio Bonito	100%	164.271
Vivid Perdizes	100%	73.356
Pátrio Ibirapuera	70%	285.122
Artis Jardim Prudência	100%	60.536
Haute Ibirapuera	100%	171.487
Jardins do Brasil - Reserva JB	76%	326.491
EZ Parque da Cidade	100%	616.747

2020		
Air Brooklin	100%	405.081
Fit Casa Alto do Ipiranga	100%	96.022
Z.Ibirapuera	100%	114.760
Giardino Gran Maia	100%	78.279
Piazza Gran Maia	100%	110.125
Fit Casa Estação José Bonifácio	100%	171.598
Signature	50%	119.593
Eredità	50%	82.494
2021		
Dream View Sky Resort	100%	168.771
Unique Green	100%	559.745
In Design Ipiranga	100%	16.703
Arkadio	100%	197.412
2022		
Expression e Exalt	100%	242.515
Haute e Hub Brooklin	100%	204.375
Park Avenue	50%	81.826
Chanés Street	100%	54.107
2023		
East Blue	100%	45.615
Lindenberg Ibirapuera	90%	209.770
2024		
Villares Parada Inglesa	75%	28.290
Lindenberg Vista Brooklin e Brooklin Studios by Lindenberg	75%	32.017
Lindenberg Alto das Nações	95%	68.817

COMPARTILHADAS

Demonstração de Resultados Compartilhadas
Período findo de 30 de Setembro de 2024
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	3T24	2T24	%Var	3T23	%Var	9M24	9M23	%Var
Receita Bruta	80.907	78.066	3,64%	69.881	15,78%	220.327	282.381	-21,98%
(-) Cancelamento de vendas	(279)	(380)	-26,52%	(4.791)	-94,17%	(1.477)	(15.396)	-90,41%
(-) Impostos incidentes sobre vendas	(1.587)	(1.689)	-6,04%	(1.454)	9,20%	(4.607)	(6.463)	-28,72%
Receita Líquida	79.040	75.997	4,00%	63.636	24,21%	214.242	260.521	-17,76%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(49.272)	(50.596)	-2,62%	(43.391)	13,55%	(144.145)	(161.531)	-10,76%
Lucro Bruto	29.768	25.401	17,19%	20.245	47,04%	70.097	98.990	-29,19%
Margem Bruta (%)	37,7%	33,4%	4,2 p.p.	31,8%	18,38%	32,7%	38,0%	-5,3 p.p.
(-) Despesas Comerciais	(4.775)	(3.601)	32,58%	(4.445)	7,41%	(11.921)	(13.712)	-13,07%
(-) Despesas Administrativas	(1.432)	(888)	61,14%	(1.166)	22,78%	(3.758)	(4.436)	-15,30%
(+) Outras Receitas (Despesas) Operacionais	580	(125)	-565,32%	(342)	-269,46%	(234)	401	-158,28%
Resultado Financeiro	3.800	4.026	-5,60%	1.406	170,24%	11.522	7.901	45,83%
Receitas Financeiras	4.373	4.225	3,51%	1.642	166,33%	12.792	8.785	45,61%
Despesas Financeiras	(572)	(199)	188,14%	(236)	143,04%	(1.269)	(883)	43,71%
Provisões Sociais	(2.146)	(1.829)	17,29%	(1.606)	33,60%	(5.873)	(7.203)	-18,47%
Participação de Acionistas não controladores	3.564	(42)	-8631,05%	161	2107,92%	3.577	440	712,83%
Lucro Líquido	29.360	22.941	27,98%	14.253	105,99%	63.411	81.578	-22,27%
Margem Líquida (%)	37,1%	30,2%	7 p.p.	22,4%	65,85%	29,6%	31,3%	-1,7 p.p.

Balanco das Compartilhadas
Período findo de 30 de Setembro de 2024
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	3T24	2T24	%Var	3T23	%Var
ATIVO	542.422	547.551	-0,94%	679.890	-20,22%
Circulante	252.093	263.583	-4,36%	325.227	-22,49%
Caixa e Equivalentes de Caixa	32.671	44.315	-26,28%	43.040	-24,09%
Contas a Receber de Clientes	66.405	53.788	23,46%	100.028	-33,61%
Imóveis a Comercializar	116.821	129.065	-9,49%	120.444	-3,01%
Outros Ativos Circulantes	36.196	36.415	-0,60%	61.714	-41,35%
Não Circulante	290.329	283.968	2,24%	354.663	-18,14%
Contas a Receber de Clientes	91.948	103.310	-11,00%	131.078	-29,85%
Imóveis a Comercializar	122.583	121.695	0,73%	132.457	-7,45%
Outros Ativos não Circulantes	75.798	58.963	28,55%	91.128	-16,82%
PASSIVO	81.500	124.150	-34,35%	151.999	-46,38%
Circulante	67.830	95.731	-29,15%	98.810	-31,35%
Empréstimos e Financiamentos	6.160	13.821	-55,43%	17.085	-63,94%
Adiantamento de Clientes	34.958	44.823	-22,01%	43.794	-20,18%
Outros Passivos Circulantes	26.711	37.086	-27,98%	37.931	-29,58%
Não Circulante	13.670	28.419	-51,90%	53.189	-74,30%
Empréstimos e Financiamentos	9.203	12.747	-27,81%	28.150	-67,31%
Outros Passivos não Circulantes	4.468	15.672	-71,49%	25.039	-82,16%

EZ INC

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO & BALANÇO PATRIMONIAL

Demonstração de Resultado Consolidado Períodos findos em setembro.2024 Valores expressos em milhares de reais - R\$	3T24	2T24	Var. %	9M24	9M23	Var. %
Receita Operacional Bruta	7.884	2.819	179,6%	14.410	15.241	-5,4%
(+) Receita de Venda Imóveis	4.412	33	13269,7%	5.517	7.087	-22,2%
(+) Receita de Locações	3.472	2.786	24,6%	8.893	8.153	9,1%
(+) Outras Receitas	0	0	-41,4%	0	1	-79,8%
Receita Bruta	7.884	2.819	179,6%	14.410	15.241	-5,4%
Deduções da Receita Bruta	(219)	(106)	106,8%	(450)	(2.558)	-82,4%
(-) Cancelamento de Vendas	-	-	n.a.	-	(2.130)	-100,0%
(-) Cancelamento de Locação	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Impostos Incidentes sobre Vendas	(219)	(106)	106,8%	(450)	(428)	5,1%
Receita Líquida	7.665	2.714	182,5%	13.960	12.682	10,1%
Custos Gerais	(2.971)	56	-5405,4%	(3.362)	(2.472)	36,0%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos	(2.970)	56	-5405,7%	(3.362)	(2.472)	36,0%
(-) Custo das Locações	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Outros Custos	(1)	0	-4036,4%	(0)	0	-1154,0%
Lucro Bruto	4.694	2.770	69,5%	10.598	10.210	3,8%
Margem Bruta	61,2%	102,1%	-40,8 p.p.	75,9%	80,5%	-4,6 p.p.
(Despesas) / Receitas Operacionais	(7.925)	(6.723)	17,9%	(20.464)	(16.540)	23,7%
(-) Despesas Comerciais	(2.666)	(877)	204,0%	(4.344)	(2.399)	81,1%
(-) Despesas Administrativas	(3.645)	(3.282)	11,1%	(10.065)	(9.031)	11,4%
(-) Honorários da Administração	(1.070)	(1.177)	-9,1%	(3.313)	(2.897)	14,4%
(-) Despesas Tributárias	(1.128)	(1.180)	-4,4%	(3.122)	(2.287)	36,5%
(-) Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	584	(207)	-382,1%	380	74	413,5%
(+) Equivalência Patrimonial	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros	(3.231)	(3.953)	-18,3%	(9.866)	(6.330)	55,9%
Margem Operacional	-42,1%	-145,7%	103,5 p.p.	-70,7%	-49,9%	-20,8 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	1.965	427	360,2%	2.953	2.572	14,8%
(+) Receitas Financeiras	1.975	446	342,8%	3.001	3.048	-1,5%
(-) Despesas Financeiras	(10)	(19)	-47%	(48)	(476)	-90%
Resultado Operacional	(1.266)	(3.526)	-64,1%	(6.913)	(3.758)	84,0%
Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social	(1.266)	(3.526)	-64,1%	(6.913)	(3.758)	84,0%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(891)	(320)	178,4%	(1.546)	(1.232)	25,5%
(-) Correntes	(726)	(303)	139,6%	(1.340)	(1.350)	-0,7%
(-) Diferidos	(165)	(17)	870,6%	(206)	118	-274,6%
Lucro Líquido	(2.157)	(3.846)	-43,9%	(8.459)	(4.990)	69,5%
(-) Lucro Atribuível aos Acionistas Não Controladores	0	0	n.a.	0	0	n.a.
Lucro Atribuível aos Acionistas Controladores	(2.157)	(3.846)	-43,9%	(8.459)	(4.990)	69,5%
Margem Líquida	-28,1%	-141,7%	113,6 p.p.	-60,6%	-39,3%	-21,3 p.p.

Balço Patrimonial Períodos findos em setembro.2024 Valores expressos em milhares de reais - R\$	3T24	2T24	Var. %	3T23	Var. %
ATIVO	1.484.849	1.461.856	1,6%	1.351.880	9,8%
<i>CIRCULANTE</i>	247.067	145.696	69,6%	237.627	4,0%
Caixa e Equivalentes de Caixa	2.062	1.825	13,0%	3.233	-36,2%
Aplicações Financeiras	19.616	6.663	194,4%	18.604	5,4%
Contas a Receber	10.574	7.405	42,8%	10.604	-0,3%
Imóveis a Comercializar	214.241	129.443	65,5%	204.177	4,9%
Tributos a Compensar	361	360	0,3%	359	0,6%
Outros Créditos	213	0	n.a.	650	-67,2%
<i>NÃO CIRCULANTE</i>	1.237.782	1.316.160	-6,0%	1.114.253	11,1%
Contas a Receber	7.667	5.592	37,1%	6.092	25,9%
Imóveis a Comercializar	1.227.167	1.297.049	-5,4%	1.095.010	12,1%
Certificado de Potencial Adicional de Construção e outros créditos	0	0	n.a.	0	n.a.
Investimentos	0	0	n.a.	0	n.a.
Outros Créditos	2.948	13.519	-78,2%	13.151	-77,6%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.484.849	1.461.856	1,6%	1.351.880	9,8%
<i>CIRCULANTE</i>	19.088	14.118	35,2%	45.549	-58,1%
Empréstimos e Financiamentos	1.272	0	n.a.	0	n.a.
Fornecedores	5.270	11.592	-54,5%	5.439	-3,1%
Obrigações Trabalhistas	723	660	9,5%	867	-16,6%
Obrigações Fiscais	1.439	1.519	-5,3%	1.206	19,3%
Contas a Pagar	10.075	110	9059,1%	694	1351,7%
Provisão para Garantia	0	0	n.a.	0	n.a.
Terrenos a Pagar	120	120	0,0%	37.040	-99,7%
Dividendos a Pagar	0	0	n.a.	0	n.a.
Tributos com Recolhimento Diferido	189	117	61,5%	303	-37,6%
Outros Débitos	0	0	n.a.	0	n.a.
<i>NÃO CIRCULANTE</i>	293.312	279.634	4,9%	216.179	35,7%
Empréstimos e Financiamentos	292.147	278.673	4,8%	213.330	36,9%
Terrenos a Pagar	0	0	n.a.	0	n.a.
Impostos com Recolhimento Diferido	1.165	961	21,2%	850	37,1%
Outros Débitos com Terceiros	0	0	n.a.	1.999	-100,0%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.174.604	1.168.104	0,56%	1.090.152	7,75%
<i>PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES</i>	1.172.449	1.168.104	0,4%	1.090.152	7,5%
Capital Social	1.112.590	1.112.590	0,0%	1.033.440	-30,9%
Reserva Legal	767	767	0,0%	767	0,0%
Reserva de Expansão	(3.977)	(1.822)	118,3%	5.945	-166,9%
AFAC	63.069	56.569	11,5%	50.000	26,1%
Prejuízos Acumulados	-	-	n.a.	-	n.a.
<i>PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES</i>	-	-	n.a.	-	n.a.