



# 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](mailto:ri@eztec.com.br)  
[www.eztec.com.br/ri](http://www.eztec.com.br/ri)



Lançamento 3T24  
Entrega (E) 1T28



**SUMÁRIO**

|  |           |
|--|-----------|
| DESTAQUES 3T24.....                      | 4         |
| <b>COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO.....</b> | <b>5</b>  |
| <b>BALANÇO PATRIMONIAL .....</b>         | <b>6</b>  |
| <b>DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS .....</b>  | <b>7</b>  |
| <b>INDICADORES FINANCEIROS.....</b>      | <b>8</b>  |
| 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        |
| <b>INDICADORES OPERACIONAIS.....</b>     | <b>16</b> |
| LANÇAMENTOS.....                         | 16        |
| ENTREGAS DE PROJETOS .....               | 17        |
| VENDAS & DISTRATOS .....                 | 18        |
| ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.....                | 20        |
| ESTOQUE.....                             | 21        |
| BANCO DE TERRENOS.....                   | 22        |
| <b>EZ INC.....</b>                       | <b>24</b> |
| <b>MERCADO DE CAPITALIS.....</b>         | <b>25</b> |
| <b>VALOR ADICIONÁVEL .....</b>           | <b>25</b> |
| <b>CONSENSO INTERNO.....</b>             | <b>26</b> |
| <b>ANEXOS.....</b>                       | <b>28</b> |
| 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 m<sup>2</sup> 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          |
|--|------------------|------------------|--------------|------------------|---------------|
| <b>ATIVOS</b>                                      | <b>6.355.755</b> | <b>6.090.503</b> | <b>4,4%</b>  | <b>5.838.676</b> | <b>8,9%</b>   |
| <b>ATIVOS CIRCULANTES</b>                          | <b>2.836.260</b> | <b>2.614.516</b> | <b>8,5%</b>  | <b>2.609.601</b> | <b>8,7%</b>   |
| 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%         |
| <b>ATIVOS NÃO CIRCULANTES</b>                      | <b>3.519.495</b> | <b>3.475.987</b> | <b>1,3%</b>  | <b>3.229.075</b> | <b>9,0%</b>   |
| 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%         |
| <b>PASSIVOS</b>                                    | <b>1.387.813</b> | <b>1.251.284</b> | <b>10,9%</b> | <b>1.174.301</b> | <b>18,2%</b>  |
| <b>PASSIVOS CIRCULANTES</b>                        | <b>244.815</b>   | <b>254.579</b>   | <b>-3,8%</b> | <b>503.128</b>   | <b>-51,3%</b> |
| 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%         |
| <b>PASSIVOS NÃO CIRCULANTES</b>                    | <b>1.142.998</b> | <b>996.705</b>   | <b>14,7%</b> | <b>671.173</b>   | <b>70,3%</b>  |
| 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%        |
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>                          | <b>4.967.942</b> | <b>4.839.219</b> | <b>2,7%</b>  | <b>4.664.375</b> | <b>6,5%</b>   |
| <b>PATRIMÔNIO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES</b>     | <b>4.889.260</b> | <b>4.777.730</b> | <b>2,3%</b>  | <b>4.598.395</b> | <b>6,3%</b>   |
| 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%         |
| <b>PATRIMÔNIO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES</b> | <b>78.682</b>    | <b>61.489</b>    | <b>28,0%</b> | <b>65.980</b>    | <b>19,3%</b>  |

# 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<br>Valores expressos em milhares de reais – R\$ |                  |                  |               |                  |                 |                  |                  |               |
| <b>RECEITA BRUTA</b>  | <b>521.927</b>   | <b>454.539</b>   | <b>14,8%</b>  | <b>302.268</b>   | <b>72,7%</b>    | <b>1.245.031</b> | <b>882.930</b>   | <b>41,0%</b>  |
| (+) 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%         |
| <b>DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA</b>  | <b>(43.055)</b>  | <b>(38.615)</b>  | <b>11,5%</b>  | <b>(50.541)</b>  | <b>-14,8%</b>   | <b>(111.051)</b> | <b>(137.687)</b> | <b>-19,3%</b> |
| (-) 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%         |
| <b>RECEITA LÍQUIDA</b>  | <b>478.869</b>   | <b>415.924</b>   | <b>15,1%</b>  | <b>251.727</b>   | <b>90,2%</b>    | <b>1.133.979</b> | <b>745.243</b>   | <b>52,2%</b>  |
| <b>CUSTOS DE MERCADORIAS VENDIDAS</b>   | <b>(316.185)</b> | <b>(287.598)</b> | <b>9,9%</b>   | <b>(170.402)</b> | <b>85,6%</b>    | <b>(761.260)</b> | <b>(514.052)</b> | <b>48,1%</b>  |
| (-) 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%          |
| <b>LUCRO BRUTO</b>  | <b>162.684</b>   | <b>128.326</b>   | <b>26,8%</b>  | <b>81.325</b>    | <b>100,0%</b>   | <b>372.719</b>   | <b>231.191</b>   | <b>61,2%</b>  |
| (%) Margem Bruta  | 34,0%            | 30,9%            | 3,1 p.p       | 32,3%            | 1,7 p.p         | 32,9%            | 31,0%            | 1,9 p.p       |
| <b>(DESPESAS) / RECEITAS OPERACIONAIS</b>   | <b>(39.480)</b>  | <b>(55.236)</b>  | <b>-28,5%</b> | <b>(50.139)</b>  | <b>-21,3%</b>   | <b>(144.458)</b> | <b>(112.614)</b> | <b>28,3%</b>  |
| (-) 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%        |
| <b>LAJIR</b>  | <b>123.204</b>   | <b>73.090</b>    | <b>68,6%</b>  | <b>31.186</b>    | <b>295,1%</b>   | <b>228.261</b>   | <b>118.577</b>   | <b>92,5%</b>  |
| <b>RESULTADO FINANCEIRO</b>   | <b>36.975</b>    | <b>28.747</b>    | <b>28,6%</b>  | <b>13.724</b>    | <b>169,4%</b>   | <b>96.586</b>    | <b>61.142</b>    | <b>58,0%</b>  |
| (+) 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%        |
| <b>LAIR</b>   | <b>160.179</b>   | <b>101.837</b>   | <b>57,3%</b>  | <b>44.910</b>    | <b>256,7%</b>   | <b>324.847</b>   | <b>179.719</b>   | <b>80,8%</b>  |
| <b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIB. SOCIAL</b>   | <b>(11.204)</b>  | <b>(9.513)</b>   | <b>17,8%</b>  | <b>(6.435)</b>   | <b>74,1%</b>    | <b>(27.301)</b>  | <b>(19.702)</b>  | <b>38,6%</b>  |
| (-) 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%        |
| <b>ATRIBUÍVEL AOS NÃO CONTROLADORES</b>   | <b>(16.388)</b>  | <b>(3.660)</b>   | <b>347,8%</b> | <b>636</b>       | <b>-2676,7%</b> | <b>(19.589)</b>  | <b>(3.348)</b>   | <b>485,1%</b> |
| <b>LUCRO LÍQUIDO (Atribuível aos controladores)</b>                                     | <b>132.587</b>   | <b>88.664</b>    | <b>49,5%</b>  | <b>39.111</b>    | <b>239,0%</b>   | <b>277.957</b>   | <b>156.669</b>   | <b>77,4%</b>  |
| (%) 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

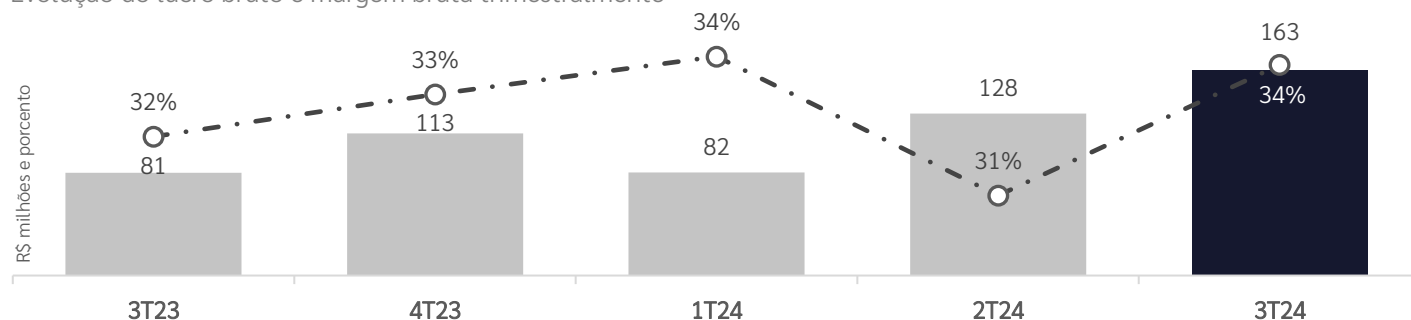
**32,9%**  
Acumulada no ano

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.

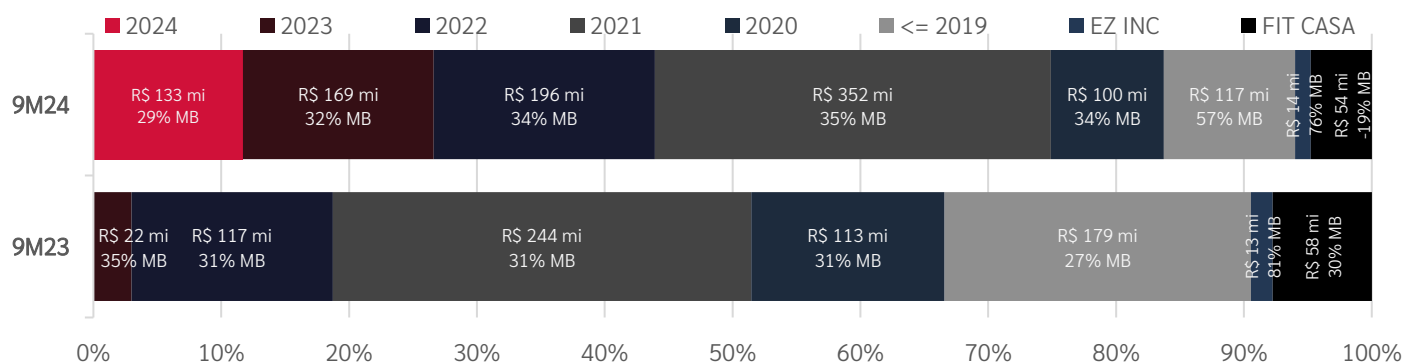
### Expansão do lucro se dá pelo aumento nos lançamentos e vendas dos novos projetos

Evolução do lucro bruto e margem bruta trimestralmente



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

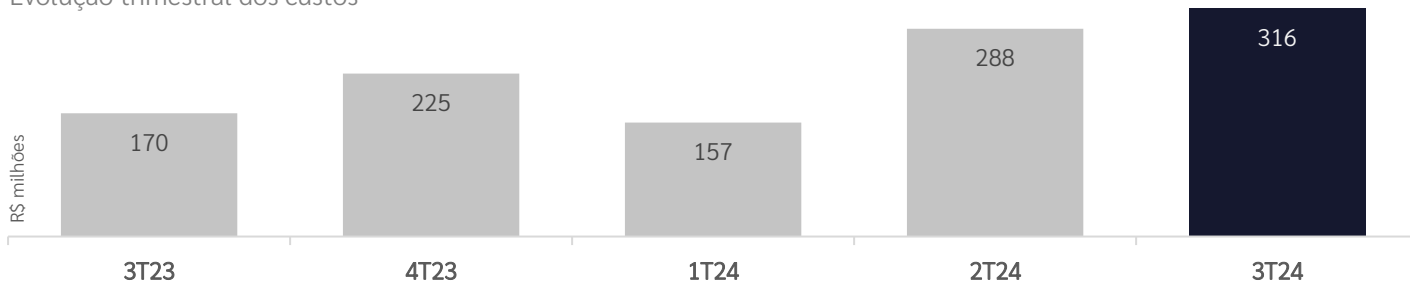
Receita Líquida e Margem bruta por ano de lançamento





## 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

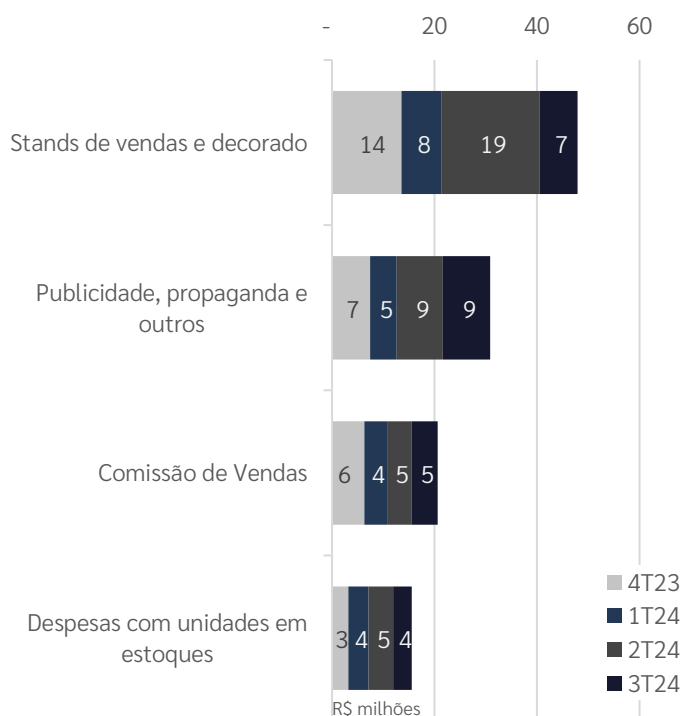
Maior volume de estoque e maior volume de projetos entregues ainda com garantia contribuem para a elevação nos gastos de manutenção.

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

|                                   | 3T24   | 2T24   | %Var   | 3T23   | %Var   | 9M24   | 9M23   | %Var   |
|-----------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>DESPESAS COMERCIAIS</b>        | 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%  |

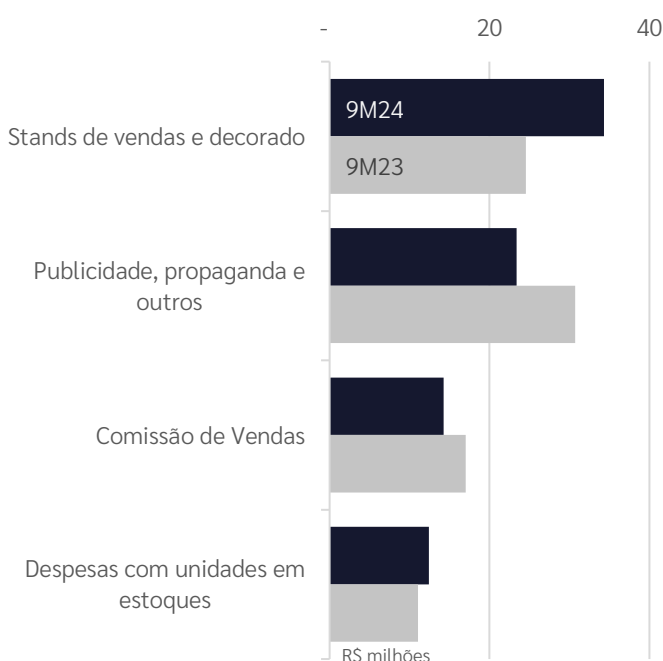
## Companhia reduz as despesas comerciais

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



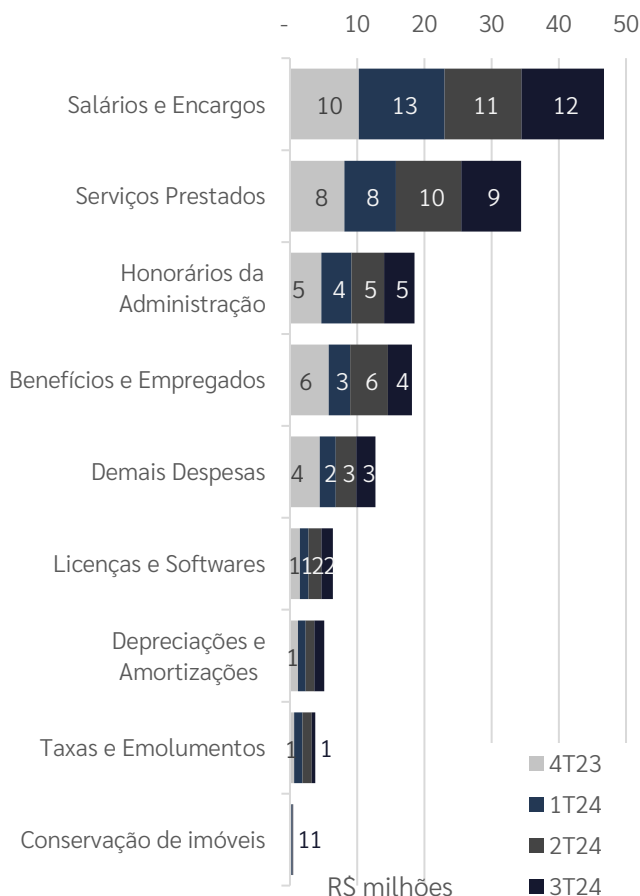
# DESPESAS ADMINISTRATIVAS

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<br>Valores expressos em milhares de reais – R\$ | 3T24   | 2T24   | %Var   | 3T23   | %Var   | 9M24    | 9M23    | %Var   |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|---------|---------|--------|
| <b>DESPESAS ADMINISTRATIVAS</b>   | 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% |

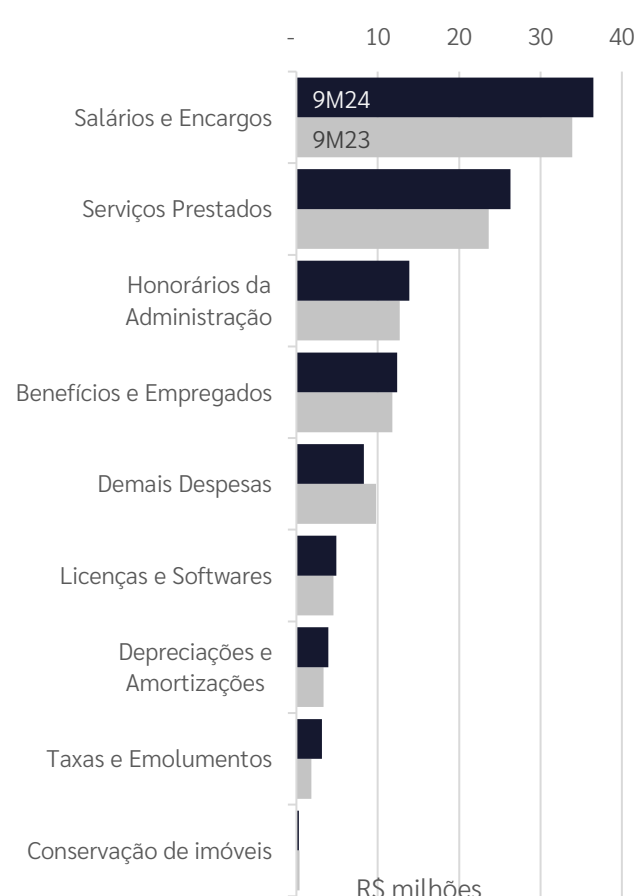
## Sem variações expressivas, despesas administrativas se mantêm semelhantes as dos trimestres anteriores

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%

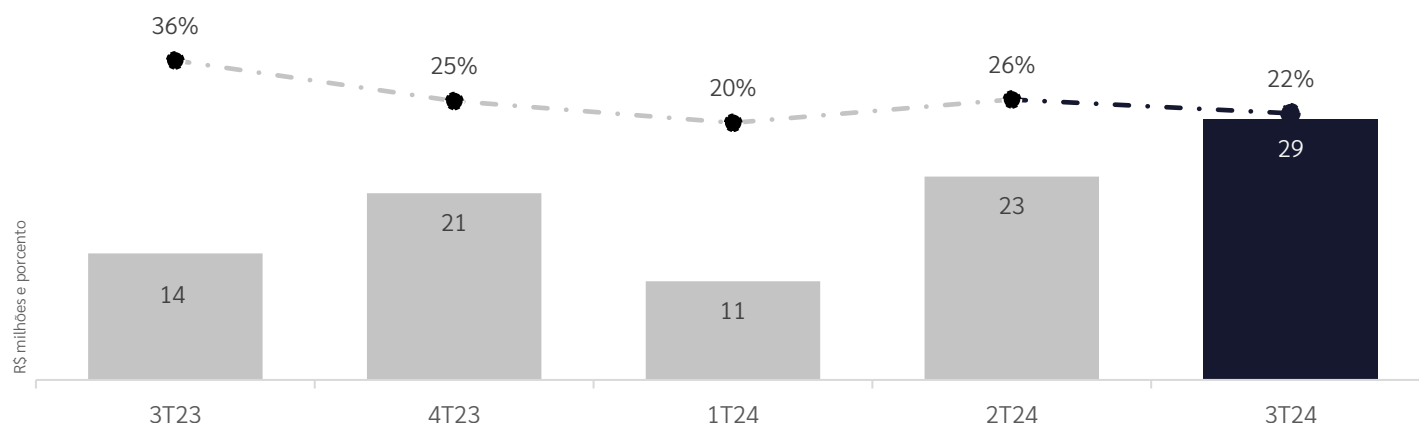
Do Lucro Líquido no trimestre  
**22,8%**  
Acumulado no ano

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 |
|---|--------|----------|----------------------|-----------------|------------|-----------|-----------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|
| <b>PRINCIPAIS PROJETOS</b>              |        |          |                      |                 |            |           |                 |                         |                       | 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                  |
| <b>OUTROS</b>                           |        |          |                      |                 |            |           |                 |                         |                       | 5.028                  |
| <b>EQUIVALÊNCIA TOTAL DO ANO</b>        |        |          |                      |                 |            |           |                 |                         |                       | 63.411                 |



# RESULTADO A APROPRIAR

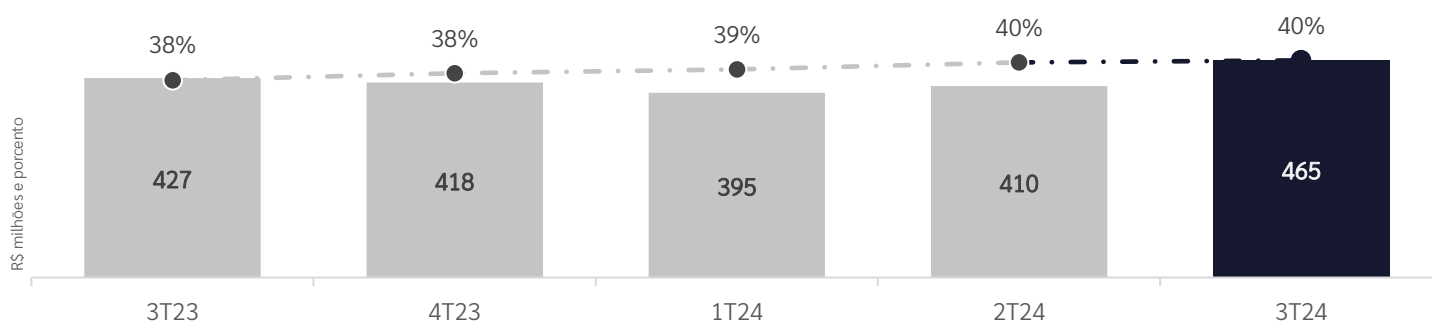
# 40,0%

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    |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>RESULTADOS A APROPRIAR TOTAL (Consolidado + Equivalência)</b> | 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    |
|---|-----------|-----------|---------|-----------|---------|
| <b>PROJETOS CONSOLIDADOS</b>              | 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    |
|---|-----------|-----------|---------|-----------|---------|
| <b>PROJETOS EM EQUIVALÊNCIA</b>                 | 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.

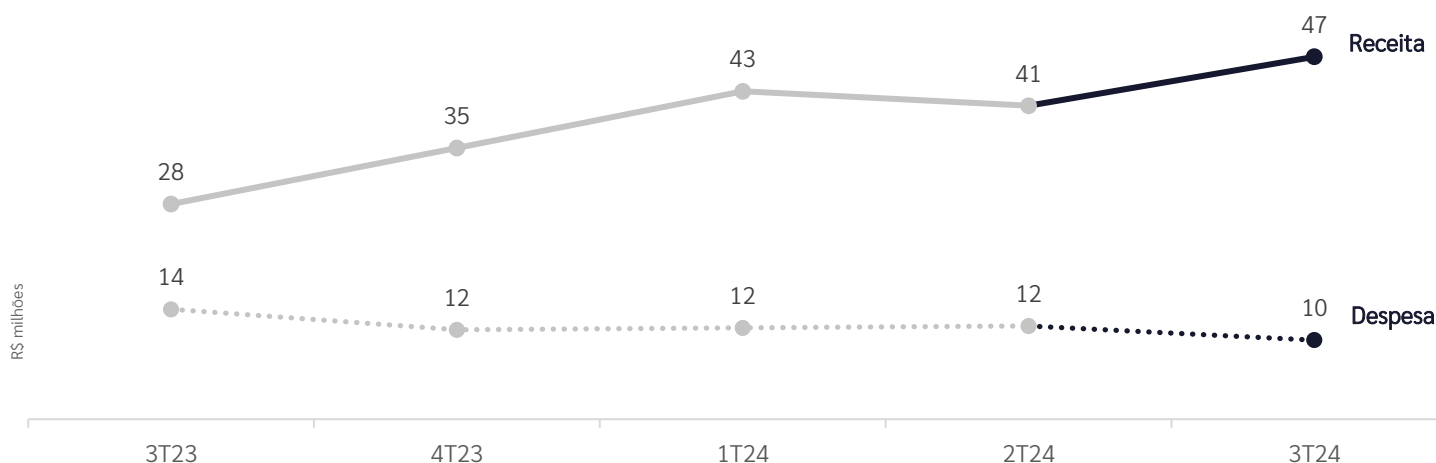
\*IGP-DI e IPCA acumulados no trimestre considerado os 2 meses de defasagem

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

|   | 3T24            | 2T24            | %Var          | 3T23            | %Var          | 9M24            | 9M23            | %Var          |
|---|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|-----------------|---------------|
| <b>RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO</b>                     | <b>36.975</b>   | <b>28.747</b>   | <b>28,6%</b>  | <b>13.724</b>   | <b>169,4%</b> | <b>96.586</b>   | <b>61.142</b>   | <b>58,0%</b>  |
| <b>RECEITAS FINANCEIRAS</b>                             | <b>47.289</b>   | <b>40.910</b>   | <b>15,6%</b>  | <b>28.074</b>   | <b>68,4%</b>  | <b>131.004</b>  | <b>100.120</b>  | <b>30,8%</b>  |
| 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%         |
| <b>DESPESAS FINANCEIRAS</b>                             | <b>(10.314)</b> | <b>(12.163)</b> | <b>-15,2%</b> | <b>(14.350)</b> | <b>-28,1%</b> | <b>(34.418)</b> | <b>(38.978)</b> | <b>-11,7%</b> |
| 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



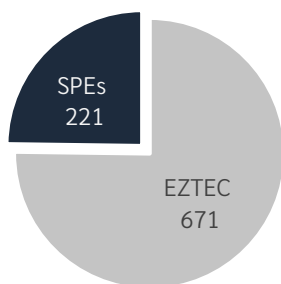
# CAIXA E ENDIVIDAMENTO

## 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 Alienações 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 Alienação Fiduciária da Companhia. Finalmente, R\$21 milhões foram pagos em dividendos trimestrais relativos aos resultados do 2T24.

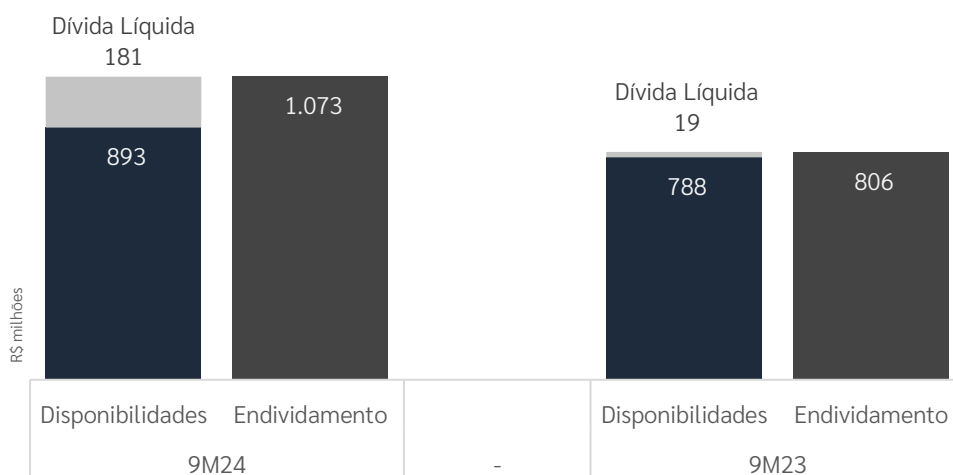
24,8% das Disponibilidades estão sob Patrimônio de Afetação



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           |
|---|------------------|------------------|---------------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|
| <b>CAIXA (DÍVIDA) LÍQUIDO</b>                                     | <b>(180.521)</b> | <b>(122.729)</b> | <b>47,1%</b>  | <b>(18.513)</b>  | <b>875,10%</b> | <b>(180.521)</b> | <b>(18.513)</b>  | <b>875,1%</b>  |
| <b>GERAÇÃO (CONSUMO) DE CAIXA LÍQUIDO</b>                         | <b>(57.792)</b>  | <b>(38.150)</b>  | <b>51,5%</b>  | <b>(116.774)</b> | <b>-50,5%</b>  | <b>(86.626)</b>  | <b>(259.664)</b> | <b>-66,6%</b>  |
| 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%          |
|   |                  |                  |               |                  |                |                  |                  |                |
| <b>GERAÇÃO (CONSUMO) DE CAIXA LÍQUIDO EX-DIVIDENDO E RECOMPRA</b> | <b>(36.735)</b>  | <b>(24.683)</b>  | <b>48,83%</b> | <b>(98.881)</b>  | <b>-62,85%</b> | <b>(32.436)</b>  | <b>(224.259)</b> | <b>-85,54%</b> |
| 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



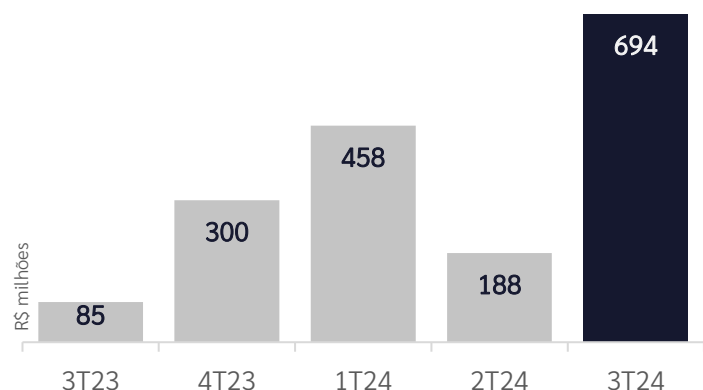
**27% vendido\***  
DOT.230  
by Triptyque

\*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 (m²) | Área privativa vendida (%) | VGW %EZ (R\$ milhões) |
|--------------------------------|--------|-------------------|--------------|-------------------------|-----------|-------------|------------|------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------------|-----------------------|
| <b>1T</b>                      |        |                   |              |                         |           |             |            |                  | 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                 |
| <b>2T</b>                      |        |                   |              |                         |           |             |            |                  | 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                  |
| <b>3T</b>                      |        |                   |              |                         |           |             |            |                  | 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                 |
| <b>ACUMULADO ANO</b>           |        |                   |              |                         |           |             |            |                  | <b>1.498</b>        | <b>122.083</b>                   | <b>48,7%</b>               | <b>1.339,9</b>        |

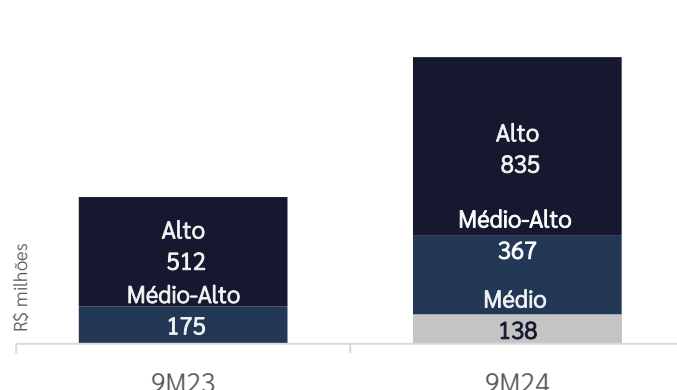
Companhia aumenta o volume de lançamento em 269% frente ao trimestre anterior

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)

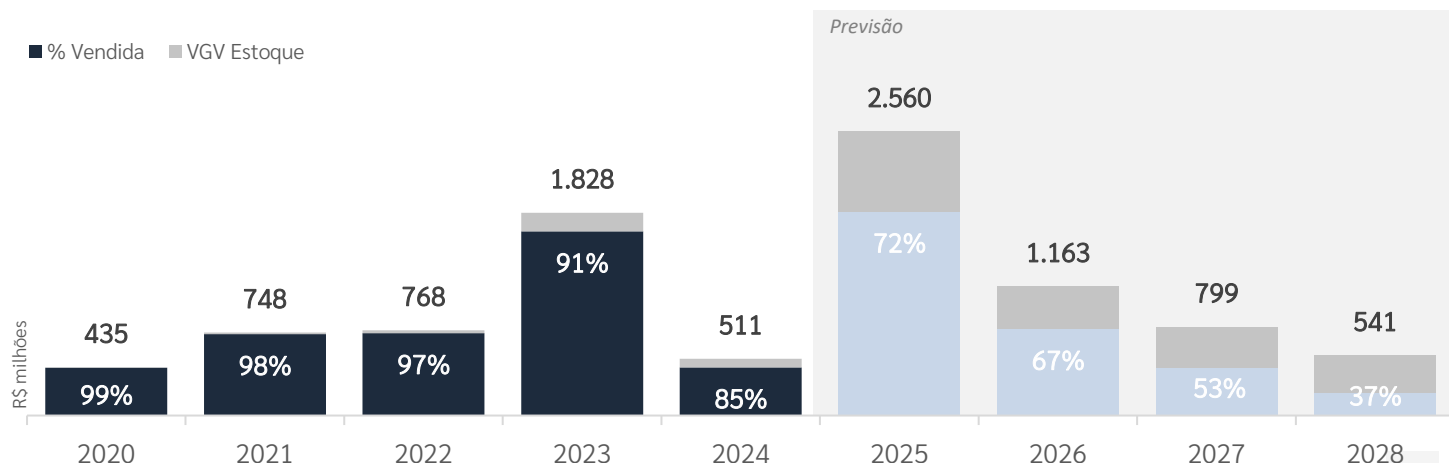


Companhia realizou a entrega de três empreendimentos no 3T24. As entregas apresentaram aumento de 27% de VGV frente as realizadas no último trimestre. Sabemos que o projeto In Design Ipiranga chama a atenção por conta de seu percentual vendido. Lançado em 2021 este projeto sofreu na largada por conta 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) |
|---------------------------------|--------|----------------|--------------|----------------------------|------------------|
| <b>2T24</b>                     |        |                |              | <b>83,3%</b>               | <b>150,7</b>     |
| Fit Casa Estação José Bonifácio | 100%   | Bartira        | Consolidado  | 86,4%                      | 135,1            |
| Fit Casa Estação Oratório       | 100%   | Santa Laura    | Consolidado  | 50,5%                      | 15,6             |
| <b>3T24</b>                     |        |                |              | <b>67,1%</b>               | <b>191,9</b>     |
| 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             |
| <b>4T24 (E)</b>                 |        |                |              | <b>95,1%</b>               | <b>168,9</b>     |
| 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             |
| <b>ACUMULADO ANO (E)</b>        |        |                |              | <b>85,0%</b>               | <b>511,5</b>     |

## 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



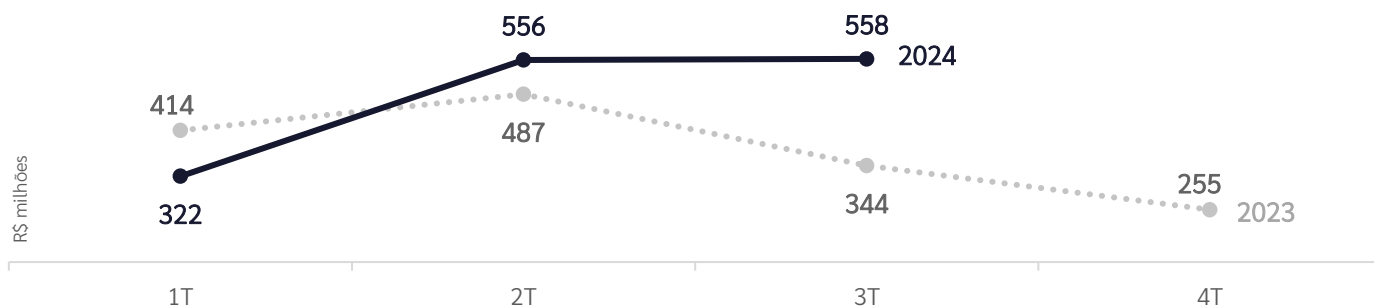
# VENDAS & DISTRATOS

# 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.

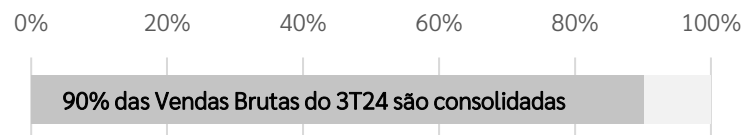
Com 92 unidades vendidas totalizando R\$195 mi, performance do Lindenberg Alto das Nações impulsiona vendas no trim. Comparativo da evolução trimestral das vendas brutas



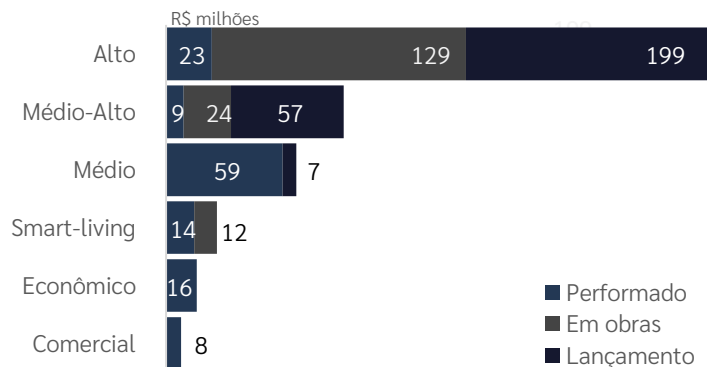
| Período findo de 30 de Setembro de 2024<br>Valores expressos em milhares de reais – R\$ | 3T24           | 2T24           | %Var        | 3T23           | %Var         | 9M24             | 9M23             | %Var         |
|---|----------------|----------------|-------------|----------------|--------------|------------------|------------------|--------------|
| <b>VENDAS BRUTAS POR PADRÃO</b>   | <b>557.676</b> | <b>555.505</b> | <b>0,4%</b> | <b>343.560</b> | <b>62,3%</b> | <b>1.435.281</b> | <b>1.244.092</b> | <b>15,4%</b> |
| 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)

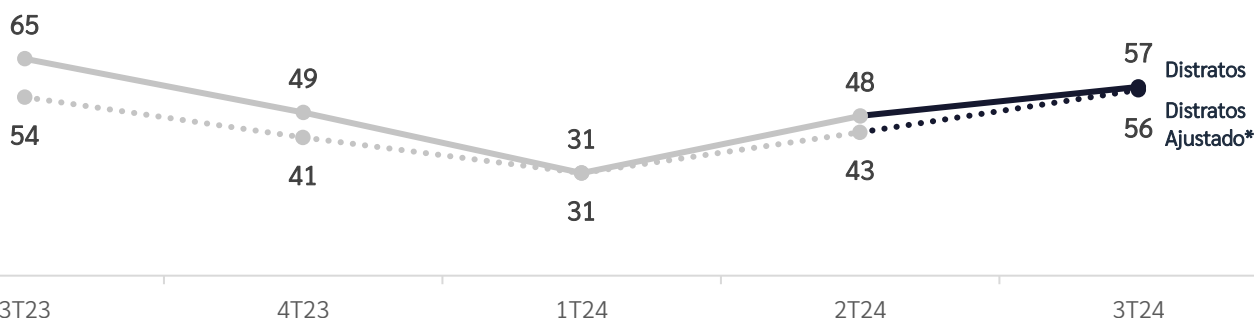


### Perfil de vendas brutas (3T24)



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

Evolução trimestral dos distratos

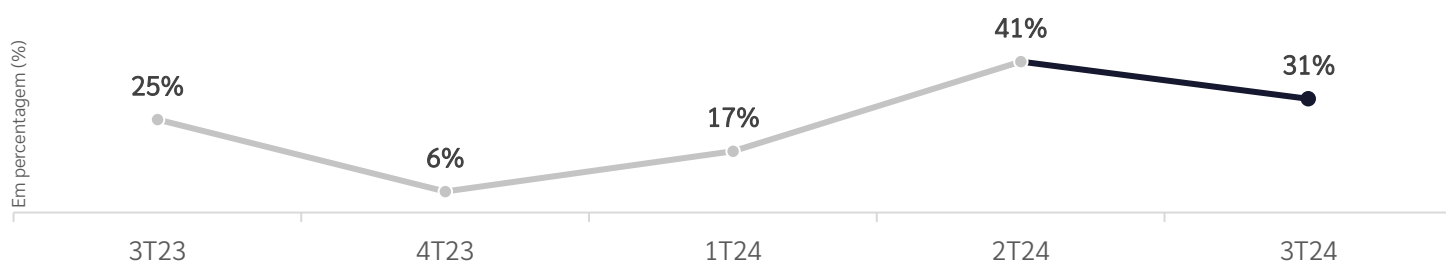


\* Distratos excluindo Downgrades, Upgrades e Transferências

| Período             | 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                            | 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

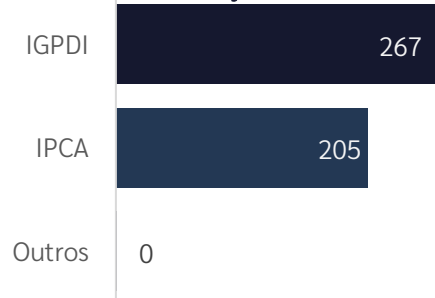
A maior venda de estoques prontos e a entrega de unidades elevaram em R\$47 milhões volume financiado. Atenta às necessidades dos clientes e graças à robusta estrutura de balanço e expertise em oferecer financiamento próprio a clientes, a Companhia passou a oferecer a opção de alienação fiduciária com 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%

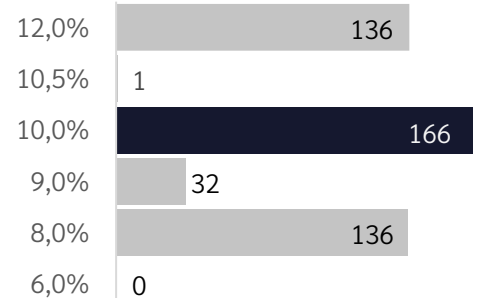
## + IGP-DI

Composição média de juros da Carteira

### Índices de Correção

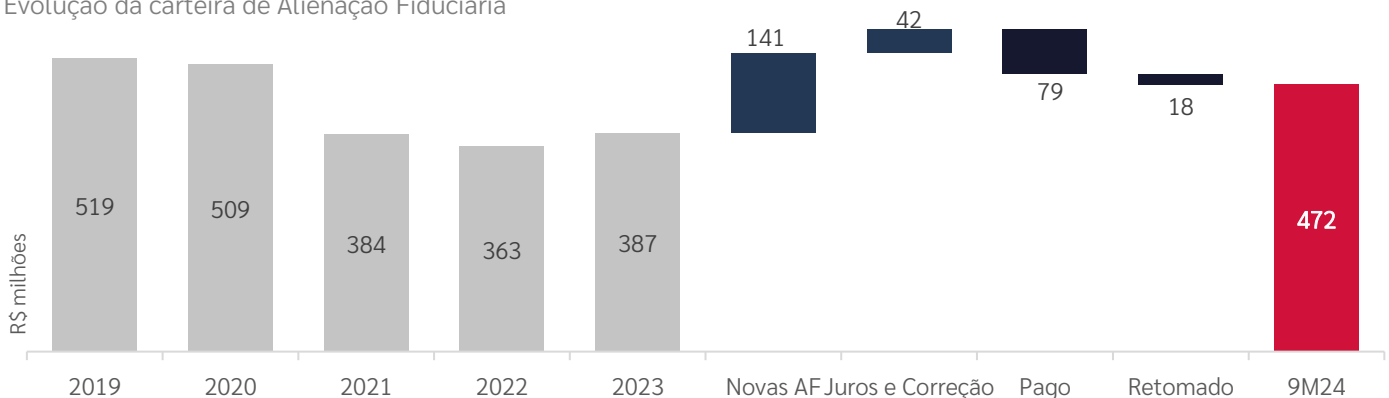


### Taxas de Juros



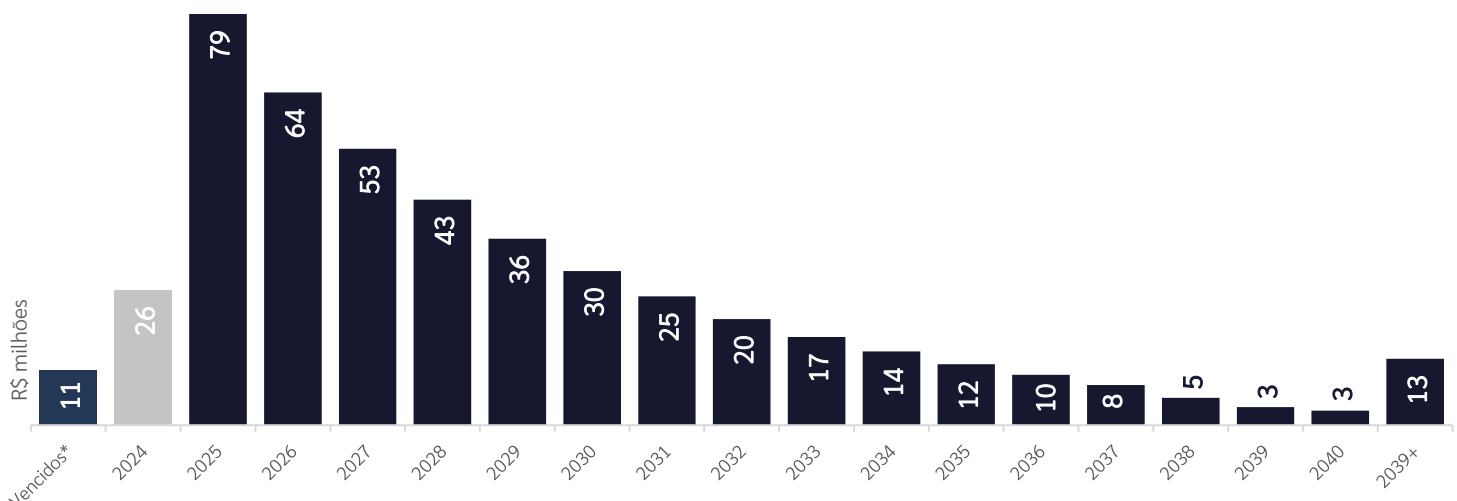
Com aumento das vendas de unidades prontas e entregas, saldo da Carteira Alienação vem incrementando

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

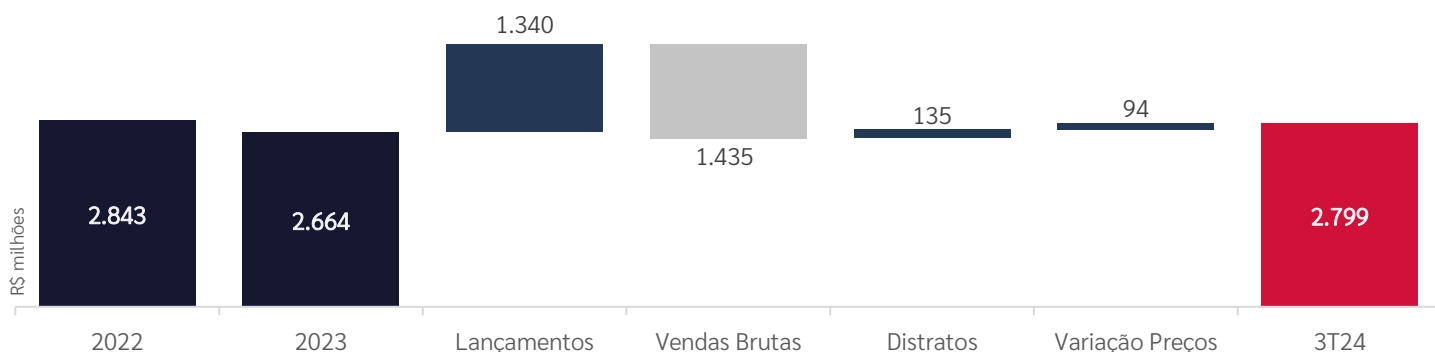
GVV do Estoque Total da Companhia %EZ

### 2,6% locado

Percentual relativo a R\$72 milhões de VGV locado

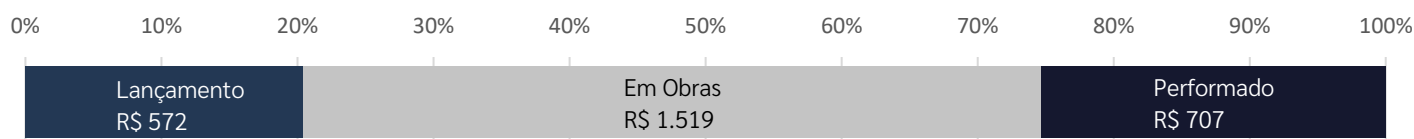
Vendas estão maiores que lançamentos, o que vem contribuindo para uma baixa variação no volume de estoque

Variação do Estoque Total



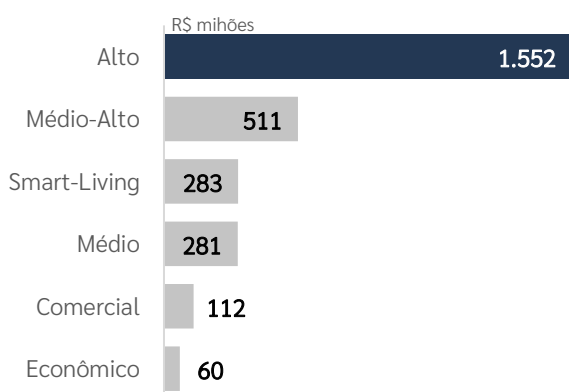
Estoque em obras passa a corresponder por 54,3% do estoque

Estoque por status do projeto



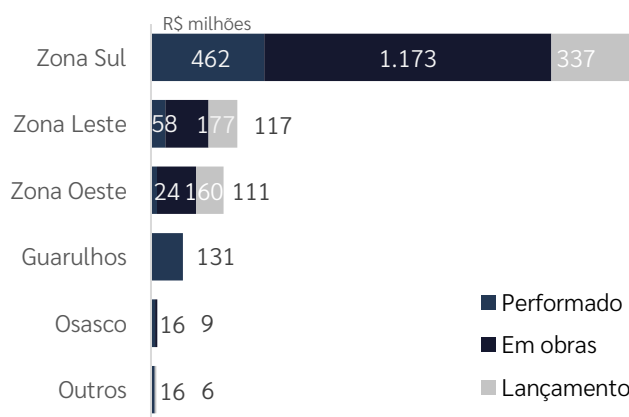
56% do estoque é residencial de alto padrão

GVV do Estoque por padrão - %EZTEC



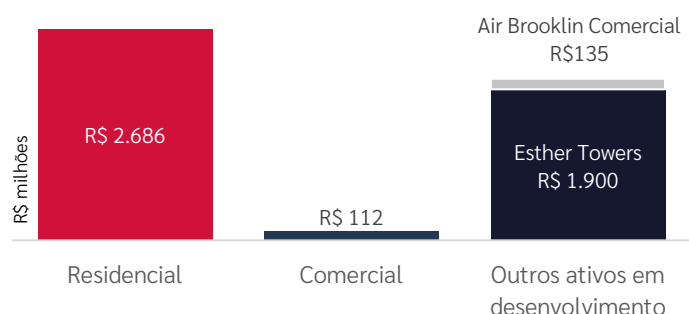
77% do estoque em construção está na Zona Sul

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

(Landbank)

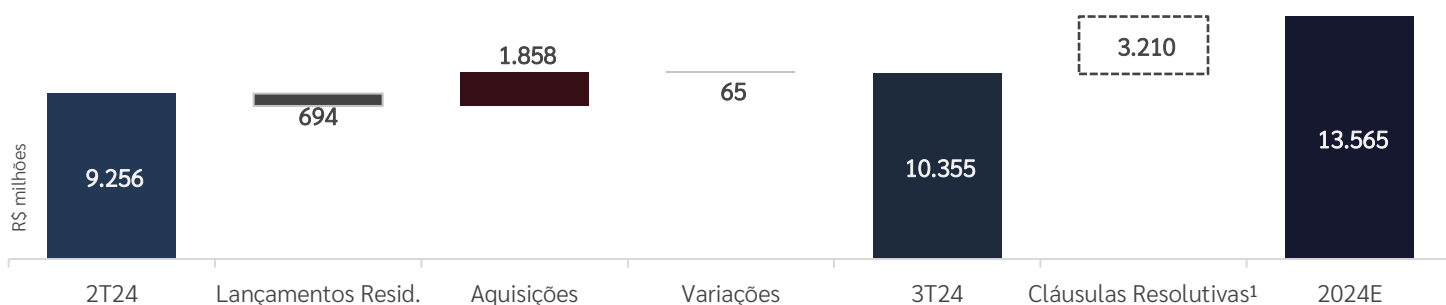
## R\$ 10,4 bilhões

Em VGV para FUTURAS INCORPORAÇÕES  
% EZTEC

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

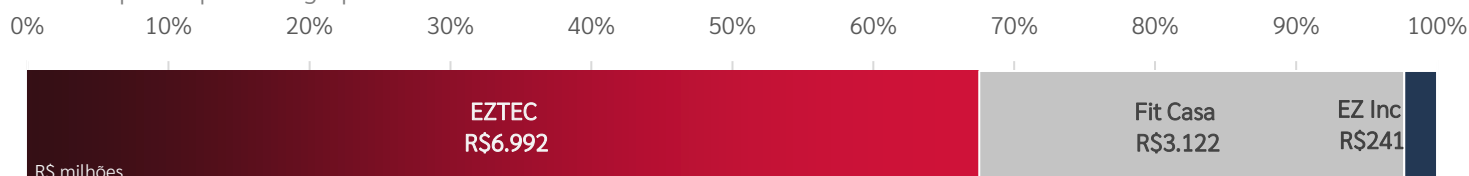
Evolução do Banco de Terrenos e projeção futura



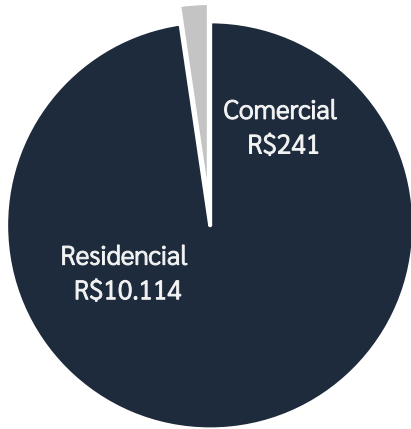
¹Valor gerencial utilizando as melhores premissas atuais.

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

Landbank por empresa do grupo

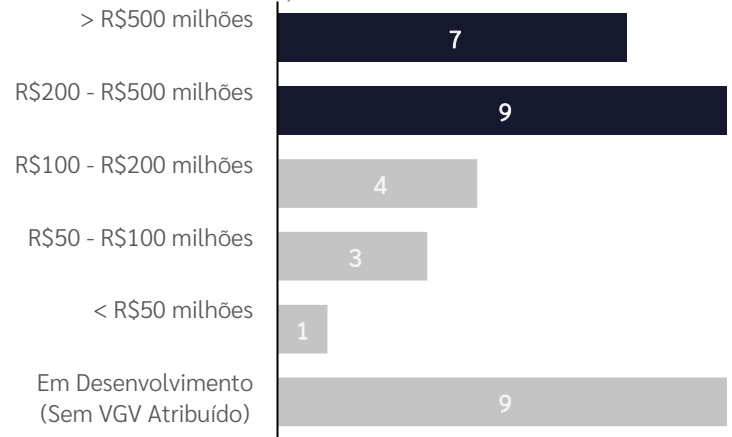


| GRANDE SÃO PAULO      | Alto       | Médio-alto   | Médio        | Econômico    | Comercial  | TOTAL         |
|-----------------------|------------|--------------|--------------|--------------|------------|---------------|
| ZONA LESTE            | -          | -            | 525          | 1.227        | -          | 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         |
| <b>2024</b>           | <b>498</b> | <b>3.825</b> | <b>2.669</b> | <b>3.122</b> | <b>241</b> | <b>10.355</b> |
| Cláusulas Resolutivas |            | 3.210        |              |              |            | 3.210         |
| <b>2024E</b>          | <b>498</b> | <b>7.035</b> | <b>2.669</b> | <b>3.122</b> | <b>241</b> | <b>13.565</b> |



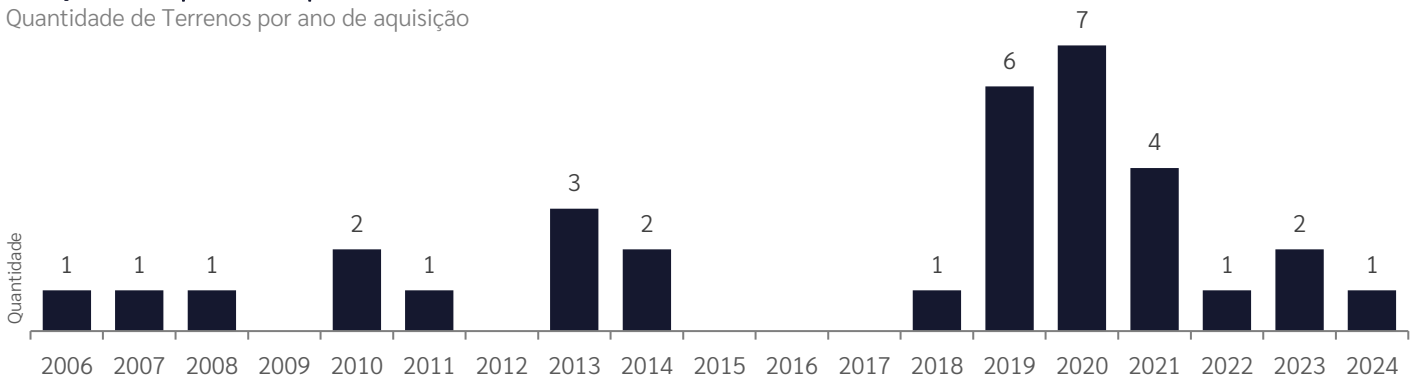
**66,7% dos terrenos com VGV maior que R\$ 200 mi**

Quantidade de terrenos por VGV

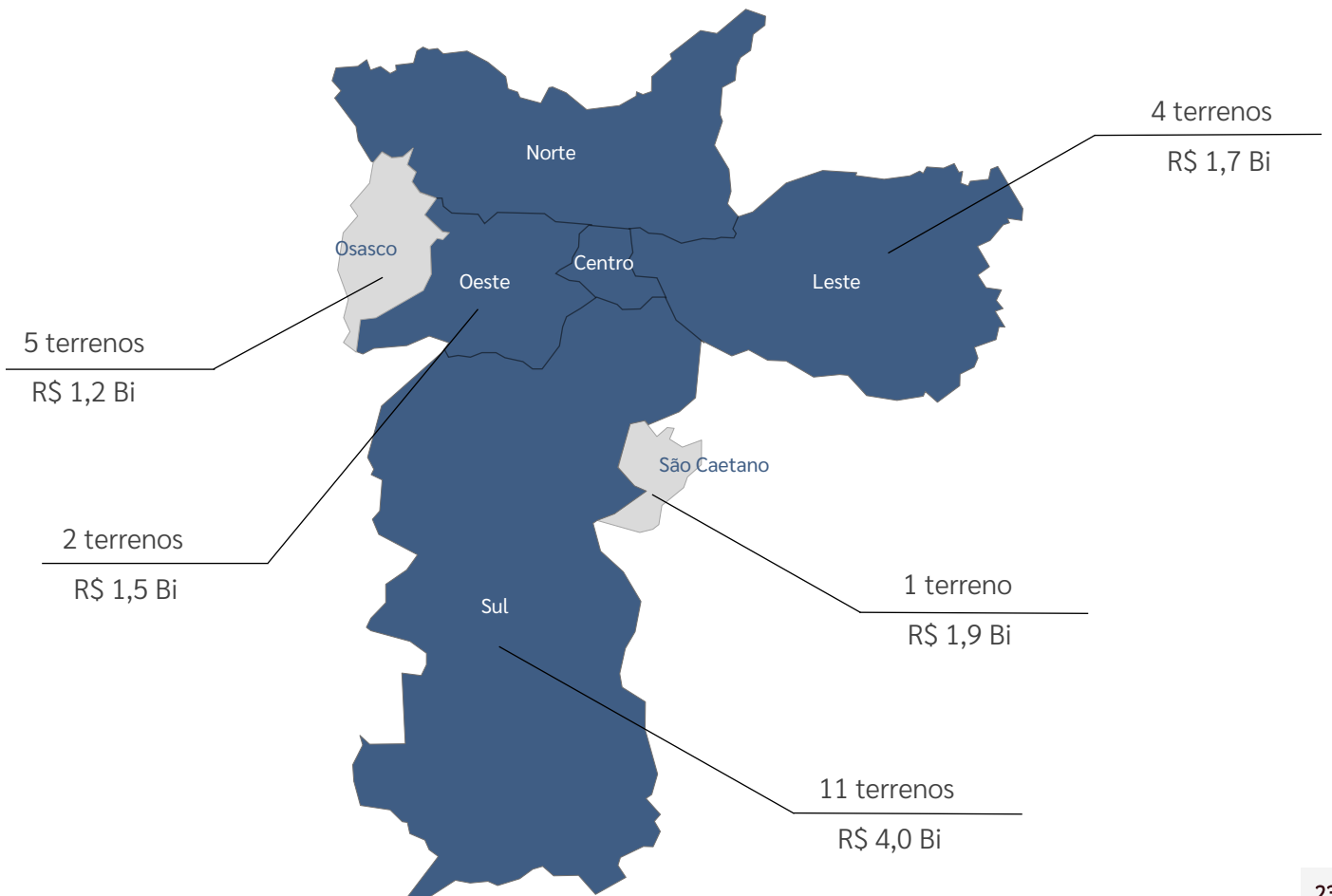


**Duração média ponderada pelo VGV dos terrenos é de 7,3 anos**

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 <sup>2</sup>            |
| % Concluído estimado:  | 67%                              |
| Previsão de conclusão: | 1ª torre: 2S25<br>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 <sup>2</sup> |
| % 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<br>Valores expressos em milhares de reais – R\$                | EZTEC<br>3T24         | EZTEC<br>2T24         | %Var        | EZ INC<br>3T24       | EZTEC<br>Ex-EZ INC   |
|--|-----------------------|-----------------------|-------------|----------------------|----------------------|
| <b>Valor do Patrimônio Líquido dos Acionistas Controladores</b>  | <b>4.889.260</b>      | <b>4.777.730</b>      | <b>2,3%</b> | <b>1.172.449</b>     | <b>3.716.811</b>     |
| <b>Valor Patrimonial por ação (a)</b>  | <b>R\$ 22,41</b>      | <b>R\$ 21,90</b>      | <b>2,3%</b> | <b>R\$ 5,38</b>      | <b>R\$ 17,04</b>     |
| <b>Adição de Valores OFF-BALANCE</b>   | <b>652.587</b>        | <b>609.750</b>        | <b>7,0%</b> | <b>0</b>             | <b>652.587</b>       |
| (+) 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              |
| <b>Adição de valores OFF-BALANCE por ação (b)</b>  | <b>R\$ 2,99</b>       | <b>R\$ 2,80</b>       | <b>7,0%</b> | <b>R\$ 0,00</b>      | <b>R\$ 2,99</b>      |
| <b>"Subtotal com valores adicionados" por ação (c = a + b)</b>   | <b>R\$ 25,41</b>      | <b>R\$ 24,70</b>      | <b>2,9%</b> | <b>R\$ 5,38</b>      | <b>R\$ 20,03</b>     |
| <b>Projeção da possível adição dada a execução da estratégia</b>                                       | <b>2.006.249</b>      | <b>1.890.692</b>      | <b>6,1%</b> | <b>814.000</b>       | <b>1.192.249</b>     |
| (+) 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                    |
| <b>Adição prevista de liquidação do estoque a valores atuais e venda dos projetos corporativos (d)</b> | <b>R\$ 9,20</b>       | <b>R\$ 8,67</b>       | <b>6,1%</b> | <b>R\$ 3,73</b>      | <b>R\$ 5,47</b>      |
| <b>"Subtotal com valores adicionados" por ação (e = c + d)</b>   | <b>R\$ 34,60</b>      | <b>R\$ 33,37</b>      | <b>3,7%</b> | <b>R\$ 9,11</b>      | <b>R\$ 0,00</b>      |
| <b>(+) Valor futuro previsto pela elaboração do landbank e venda de suas unidades</b>                  | <b>3.459.161</b>      | <b>3.437.871</b>      | <b>0,6%</b> | <b>0</b>             | <b>3.459.161</b>     |
| <b>Adição prevista da Execução e liquidação futura dos projetos em landbank (f)</b>                    | <b>R\$ 15,86</b>      | <b>R\$ 15,76</b>      | <b>0,6%</b> | <b>R\$ 0,00</b>      | <b>R\$ 15,86</b>     |
| <b>Total do valor patrimonial com adição dos valores</b>   | <b>R\$ 11.007.257</b> | <b>R\$ 10.716.042</b> | <b>2,7%</b> | <b>R\$ 1.986.449</b> | <b>R\$ 9.020.808</b> |
| <b>"Total do valor patrimonial com adição dos valores" por ação (g = e + f)</b>                        | <b>R\$ 50,46</b>      | <b>R\$ 49,13</b>      | <b>2,7%</b> | <b>R\$ 9,11</b>      | <b>R\$ 41,36</b>     |
| <b>Quantidade de ações (ex-Tesouraria)</b>   | <b>218.125.703</b>    | <b>218.125.703</b>    | <b>0,0%</b> | <b>218.125.703</b>   | <b>218.125.703</b>   |
| (+) 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 <b>3T24</b> | Consenso      | Mín    | Máx   | <b>EZTEC 3T24</b> | <b>Banco 1</b> | <b>Banco 2</b> | <b>Banco 3</b> | <b>Banco 4</b> | <b>Banco 5</b> | <b>Banco 6</b> | <b>Banco 7</b> | <b>Banco 8</b> | <b>Banco 9</b> | <b>Banco 10</b> | <b>Banco 11</b> |
|----------------------------------|---------------|--------|-------|-------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Receita Líquida                  | <b>439,0</b>  | 334,0  | 476,0 | <b>478,8</b>      | 450,0          | 350,0          | 440,1          | 476,0          | 376,0          | 445,0          | 456,0          | 439,0          | 427,9          | 334,0           | 356,1           |
| Margem Bruta                     | <b>34,3%</b>  | 34,0%  | 36,3% | <b>34,0%</b>      | 35,5%          | 35,8%          | 34,1%          | 34,1%          | 36,0%          | 34,1%          | 34,3%          | 34,0%          | 36,3%          | 34,4%           | 34,3%           |
| EBIT                             | <b>77,6</b>   | 60,0   | 91,0  | <b>124,2</b>      | 91,0           | 73,0           | 76,4           | 86,0           | 67,0           | 69,0           | 87,0           | 82,0           | 77,6           | 60,0            | 84,5            |
| Lucro Líquido                    | <b>98,0</b>   | 77,0   | 105,0 | <b>132,5</b>      | 105,0          | 87,0           | 96,2           | 102,0          | 77,0           | 99,0           | 100,0          | 98,0           | 101,7          | 80,0            | 78,5            |
| Margem Líquida                   | <b>22,3%</b>  | 21,0%  | 24,7% | <b>27,7%</b>      | 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       | <b>(40,6)</b> | (99,0) | 181,0 | <b>(58,0)</b>     | 181,0          | 23,0           | (40,6)         | (99,0)         | (50,0)         | (45,0)         | n.a.           | (81,0)         | 50,0           | 165,0           | n.a.            |

| Métricas Financeiras <b>2024</b> | Consenso       | Média   | Mín     | Máx     | <b>Banco 1</b> | <b>Banco 2</b> | <b>Banco 3</b> | <b>Banco 4</b> | <b>Banco 5</b> | <b>Banco 6</b> | <b>Banco 7</b> | <b>Banco 8</b> | <b>Banco 9</b> | <b>Banco 10</b> | <b>Banco 11</b> |
|----------------------------------|----------------|---------|---------|---------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| Receita Líquida                  | <b>1.398,5</b> | 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                     | <b>33,8%</b>   | 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                             | <b>237,7</b>   | 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                    | <b>311,0</b>   | 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                   | <b>22,1%</b>   | 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       | <b>(14,3)</b>  | (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

|   |                  |
|---|------------------|
| <b>Lucro Líquido</b>  | <b>297.546</b>   |
| <b>Ajustes para Reconciliar o Lucro Líquido com o Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais:</b> | <b>(100.354)</b> |
| 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  | -                |
| <b>(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:</b>   | <b>(165.163)</b> |
| Contas a Receber de Clientes  | (332.548)        |
| Imóveis a Comercializar   | 85.669           |
| Demais Ativos   | 81.716           |
| Aquisição CEPAC   | -                |
| <b>Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais:</b>   | <b>(354.098)</b> |
| 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)        |
| <b>Caixa Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais</b>  | <b>(322.069)</b> |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos:</b>  | <b>(140.299)</b> |
| 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           |
| <b>Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos</b>   | <b>(140.299)</b> |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos:</b>   | <b>428.803</b>   |
| 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   | -                |
| Ágio / Deságio na aquisição de participação de não controladores                                  | -                |
| <b>Caixa Gerado pelas nas Atividades de Financiamentos</b>  | <b>428.803</b>   |
| <b>Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>                                | <b>(33.565)</b>  |
| <b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício</b>                                       | <b>71.996</b>    |
| <b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício</b>  | <b>38.431</b>    |

# EVOLUÇÃO DO PoC

| Empreendimento   | 09/2023 | 12/2023 | 03/2024 | 06/2024 | 09/2024 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>2019</b>  |         |         |         |         |         |
| 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%    |
| <b>2020</b>  |         |         |         |         |         |
| 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%    |
| <b>2021</b>  |         |         |         |         |         |
| 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%     |
| <b>2022</b>  |         |         |         |         |         |
| 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%     |
| <b>2023</b>  |         |         |         |         |         |
| 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%     |
| <b>2024</b>  |         |         |         |         |         |
| 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. m² | 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 |
|--------------------------|---------------------|-----------------------|---------------------------------|-------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------|--|--------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------------|
| <b>Performado</b>        | <b>20.842</b>       | <b>912</b>            | <b>1.297.481</b>                |                                     | <b>656.679.566</b>         | <b>603</b>                            | <b>19.729.083</b>                      | <b>676.408.649</b> | <b>41</b>               | <b>31.067.897</b>       | <b>707.476.546</b>          |
| 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%                              | -                          | -                                     | -                                      | -                  | -                       | 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%                              | -                          | -                                     | -                                      | -                  | -                       | 40.000                  | 40.000                      |
| Green Work               | 378                 | 8                     | 16.136                          | 96,2%                               | 3.576.812                  | 79                                    | 1.580.000                              | 5.156.812          | 2                       | 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                   |
| Brasilião                | 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%                              | -                          | 7                                     | 352.200                                | 352.200            | -                       | -                       | 352.200                     |



|                           |               |              |                  |       |                      |            |                   |                      |           |                   |                      |
|---------------------------|---------------|--------------|------------------|-------|----------------------|------------|-------------------|----------------------|-----------|-------------------|----------------------|
| Artis Jardim Prudência    | 92            | 1            | 6.762            | 98,8% | 689.917              | -          | -                 | 689.917              | -         | -                 | <b>689.917</b>       |
| Reserva JB - 1ª Fase      | 330           | 11           | 25.241           | 96,9% | 5.436.198            | -          | -                 | 5.436.198            | -         | -                 | <b>5.436.198</b>     |
| Haute Ibirapuera          | 57            | 1            | 11.574           | 98,5% | 2.159.551            | 1          | -                 | 2.159.551            | -         | -                 | <b>2.159.551</b>     |
| ID Lisboa                 | 105           | 7            | 2.386            | 93,0% | 3.184.888            | -          | -                 | 3.184.888            | -         | -                 | <b>3.184.888</b>     |
| PIN Internacional         | 1.416         | 6            | 50.856           | 99,5% | 1.098.838            | -          | -                 | 1.098.838            | -         | -                 | <b>1.098.838</b>     |
| ID Jauaperi               | 169           | 4            | 3.558            | 98,8% | 4.043.749            | -          | -                 | 4.043.749            | -         | -                 | <b>4.043.749</b>     |
| EZ Parque da Cidade       | 244           | 34           | 45.153           | 86,1% | 109.478.518          | 19         | 950.000           | 110.428.518          | -         | -                 | <b>110.428.518</b>   |
| Reserva JB - 2ª Fase      | 352           | 24           | 26.854           | 97,2% | 7.170.277            | -          | 396.500           | 7.566.777            | -         | -                 | <b>7.566.777</b>     |
| Fit Casa Alto do Ipiranga | 370           | 16           | 10.168           | 95,4% | 4.651.091            | -          | -                 | 4.651.091            | -         | -                 | <b>4.651.091</b>     |
| Air Brooklin              | 663           | 47           | 30.232           | 90,5% | 62.482.068           | 6          | -                 | 62.482.068           | -         | -                 | <b>62.482.068</b>    |
| Z.Ibirapuera              | 172           | 44           | 7.613            | 79,4% | 33.287.540           | 22         | 800.000           | 34.087.540           | -         | -                 | <b>34.087.540</b>    |
| Giardino Gran Maia        | 322           | 111          | 14.366           | 63,2% | 44.336.737           | 3          | 120.000           | 44.456.737           | -         | -                 | <b>44.456.737</b>    |
| Fit Casa José Bonifácio   | 894           | 111          | 28.444           | 86,4% | 26.648.065           | -          | -                 | 26.648.065           | -         | -                 | <b>26.648.065</b>    |
| Piazza Gran Maia          | 192           | 45           | 16.255           | 77,6% | 31.000.703           | 7          | 280.000           | 31.280.703           | -         | -                 | <b>31.280.703</b>    |
| Eredità                   | 136           | 7            | 15.501           | 92,8% | 10.872.368           | 3          | -                 | 10.872.368           | -         | -                 | <b>10.872.368</b>    |
| Meu Mundo Mooca           | 774           | 20           | 24.957           | 95,3% | 4.950.731            | 2          | -                 | 4.950.731            | -         | -                 | <b>4.950.731</b>     |
| Fit Casa Oratório         | 80            | 34           | 2.650            | 50,5% | 10.643.145           | -          | -                 | 10.643.145           | -         | -                 | <b>10.643.145</b>    |
| In Design Ipiranga        | 150           | 117          | 6.395            | 23,1% | 55.537.071           | -          | -                 | 55.537.071           | -         | -                 | <b>55.537.071</b>    |
| Signature                 | 104           | 20           | 20.813           | 76,8% | 31.715.887           | 7          | 75.000            | 31.790.887           | -         | -                 | <b>31.790.887</b>    |
| ID Paraíso                | 231           | 21           | 5.394            | 91,5% | 10.980.203           | -          | -                 | 10.980.203           | -         | -                 | <b>10.980.203</b>    |
| <b>Em Obras</b>           | <b>4.315</b>  | <b>1.307</b> | <b>361.925</b>   |       | <b>1.514.787.434</b> | <b>78</b>  | <b>4.400.000</b>  | <b>1.519.187.434</b> | -         | -                 | <b>1.519.187.434</b> |
| Dream View Sky Resort     | 420           | 124          | 34.100           | 61,0% | 123.560.389          | 43         | 360.000           | 123.920.389          | -         | -                 | <b>123.920.389</b>   |
| Arkadio                   | 276           | 169          | 35.471           | 53,7% | 248.498.521          | 3          | 50.000            | 248.548.521          | -         | -                 | <b>248.548.521</b>   |
| Pin Osasco - 1ª Fase      | 351           | 18           | 12.924           | 93,7% | 2.832.305            | -          | -                 | 2.832.305            | -         | -                 | <b>2.832.305</b>     |
| Unique Green - 1ª Fase    | 442           | 125          | 43.502           | 83,1% | 78.546.527           | -          | 1.960.000         | 80.506.527           | -         | -                 | <b>80.506.527</b>    |
| Exalt                     | 433           | 92           | 17.722           | 77,5% | 62.443.864           | -          | -                 | 62.443.864           | -         | -                 | <b>62.443.864</b>    |
| Expression                | 80            | 13           | 12.051           | 85,8% | 28.004.502           | -          | 100.000           | 28.104.502           | -         | -                 | <b>28.104.502</b>    |
| Hub Brooklin              | 412           | 136          | 15.530           | 60,3% | 95.463.145           | -          | -                 | 95.463.145           | -         | -                 | <b>95.463.145</b>    |
| Haute Brooklin            | 104           | 182          | 16.813           | 77,8% | 52.853.586           | -          | 880.000           | 53.733.586           | -         | -                 | <b>53.733.586</b>    |
| Unique Green - 2ª Fase    | 443           | 58           | 43.504           | 87,8% | 56.622.463           | -          | -                 | 56.622.463           | -         | -                 | <b>56.622.463</b>    |
| Pin Osasco - 2ª Fase      | 351           | 41           | 12.924           | 85,7% | 6.420.689            | -          | -                 | 6.420.689            | -         | -                 | <b>6.420.689</b>     |
| Park Avenue               | 90            | 65           | 13.379           | 39,6% | 159.747.624          | 1          | 50.000            | 159.797.624          | -         | -                 | <b>159.797.624</b>   |
| Chanés Street             | 250           | 66           | 11.958           | 69,6% | 58.655.477           | 3          | -                 | 58.655.477           | -         | -                 | <b>58.655.477</b>    |
| Jota Vila Mariana         | 136           | 51           | 13.459           | 76,5% | 31.855.139           | -          | -                 | 31.855.139           | -         | -                 | <b>31.855.139</b>    |
| East Blue                 | 123           | 30           | 16.587           | 77,5% | 52.024.547           | 28         | 1.000.000         | 53.024.547           | -         | -                 | <b>53.024.547</b>    |
| Lind. Ibirapuera - Art    | 44            | 24           | 12.964           | 46,5% | 150.910.969          | -          | -                 | 150.910.969          | -         | -                 | <b>150.910.969</b>   |
| Lind. Alto de Pinheiros   | 41            | 11           | 8.448            | 74,5% | 23.181.149           | -          | -                 | 23.181.149           | -         | -                 | <b>23.181.149</b>    |
| Lind. Ibirapuera - Design | 44            | 18           | 12.964           | 56,5% | 120.746.254          | -          | -                 | 120.746.254          | -         | -                 | <b>120.746.254</b>   |
| Lindenberg V. Brooklin    | 65            | 43           | 22.683           | 33,7% | 151.899.693          | -          | -                 | 151.899.693          | -         | -                 | <b>151.899.693</b>   |
| B. Studios by Lindenberg  | 210           | 41           | 4.942            | 80,1% | 10.520.593           | -          | -                 | 10.520.593           | -         | -                 | <b>10.520.593</b>    |
| <b>Lançamento</b>         | <b>1.223</b>  | <b>521</b>   | <b>99.399</b>    |       | <b>571.520.403</b>   | <b>19</b>  | <b>480.000</b>    | <b>572.000.403</b>   | -         | -                 | <b>572.000.403</b>   |
| Mooca Città - Firenze     | 186           | 70           | 14.820           | 64,5% | 31.249.890           | -          | -                 | 31.249.890           | -         | -                 | <b>31.249.890</b>    |
| Mooca Città - Milano      | 168           | 115          | 21.324           | 32,2% | 86.155.610           | -          | -                 | 86.155.610           | -         | -                 | <b>86.155.610</b>    |
| Villares Parada Inglesa   | 373           | 16           | 18.054           | 96,8% | 5.663.708            | 19         | 480.000           | 6.143.708            | -         | -                 | <b>6.143.708</b>     |
| Lind. Alto das Nações     | 216           | 124          | 36.327           | 36,8% | 336.983.375          | -          | -                 | 336.983.375          | -         | -                 | <b>336.983.375</b>   |
| DOT.230                   | 280           | 196          | 8.874            | 27,1% | 111.467.820          | -          | -                 | 111.467.820          | -         | -                 | <b>111.467.820</b>   |
| <b>Total</b>              | <b>26.380</b> | <b>2.740</b> | <b>1.758.806</b> |       | <b>2.742.987.403</b> | <b>700</b> | <b>24.609.083</b> | <b>2.767.596.486</b> | <b>41</b> | <b>31.067.897</b> | <b>2.798.664.383</b> |

# RECEITA POR EMPREENDIMENTO

| Empreendimento                       | % EZTEC | Receita Acumulada <sup>1</sup> |
|--------------------------------------|---------|--------------------------------|
| <b>2012</b>                          |         |                                |
| 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                         |
| <b>2013</b>                          |         |                                |
| 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                        |
| <b>2014</b>                          |         |                                |
| 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                         |
| <b>2015</b>                          |         |                                |
| Splendor Ipiranga                    | 100%    | 82.367                         |
| Massimo Vila Carrão                  | 100%    | 54.738                         |
| Jardins do Brasil - Atlântica        | 76%     | 221.602                        |
| <b>2016</b>                          |         |                                |
| Le Premier Moema                     | 50%     | 54.558                         |
| Splendor Brooklin                    | 100%    | 100.054                        |
| Up Home vila Mascote                 | 100%    | 65.305                         |
| <b>2017</b>                          |         |                                |
| Legittimo Vila Romana                | 100%    | 55.146                         |
| In Design Liberdade                  | 100%    | 74.357                         |
| Verace Brooklin                      | 100%    | 95.662                         |
| Clima São Francisco                  | 100%    | 75.607                         |
| <b>2018</b>                          |         |                                |
| 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                        |
| <b>2019</b>                          |         |                                |
| 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                        |

| <b>2020</b>  |      |         |
|--|------|---------|
| 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  |
| <b>2021</b>  |      |         |
| Dream View Sky Resort                                      | 100% | 168.771 |
| Unique Green   | 100% | 559.745 |
| In Design Ipiranga   | 100% | 16.703  |
| Arkadio  | 100% | 197.412 |
| <b>2022</b>  |      |         |
| Expression e Exalt   | 100% | 242.515 |
| Haute e Hub Brooklin                                       | 100% | 204.375 |
| Park Avenue  | 50%  | 81.826  |
| Chanés Street  | 100% | 54.107  |
| <b>2023</b>  |      |         |
| East Blue  | 100% | 45.615  |
| Lindenberg Ibirapuera                                      | 90%  | 209.770 |
| <b>2024</b>  |      |         |
| Villares Parada Inglesa                                    | 75%  | 28.290  |
| Lindenberg Vista Brooklin e Brooklin Studios by Lindenberg | 75%  | 32.017  |

# 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           |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>Receita Bruta</b>                                    | <b>80.907</b> | <b>78.066</b> | <b>3,64%</b>  | <b>69.881</b> | <b>15,78%</b>  | <b>220.327</b> | <b>282.381</b> | <b>-21,98%</b> |
| (-) 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%        |
| <b>Receita Líquida</b>                                  | <b>79.040</b> | <b>75.997</b> | <b>4,00%</b>  | <b>63.636</b> | <b>24,21%</b>  | <b>214.242</b> | <b>260.521</b> | <b>-17,76%</b> |
| (-) Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados | (49.272)      | (50.596)      | -2,62%        | (43.391)      | 13,55%         | (144.145)      | (161.531)      | -10,76%        |
| <b>Lucro Bruto</b>                                      | <b>29.768</b> | <b>25.401</b> | <b>17,19%</b> | <b>20.245</b> | <b>47,04%</b>  | <b>70.097</b>  | <b>98.990</b>  | <b>-29,19%</b> |
| 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%       |
| <b>Resultado Financeiro</b>                             | <b>3.800</b>  | <b>4.026</b>  | <b>-5,60%</b> | <b>1.406</b>  | <b>170,24%</b> | <b>11.522</b>  | <b>7.901</b>   | <b>45,83%</b>  |
| 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%        |
| <b>Lucro Líquido</b>                                    | <b>29.360</b> | <b>22.941</b> | <b>27,98%</b> | <b>14.253</b> | <b>105,99%</b> | <b>63.411</b>  | <b>81.578</b>  | <b>-22,27%</b> |
| 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           |
|---------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| <b>ATIVO</b>                    | <b>542.422</b> | <b>547.551</b> | <b>-0,94%</b>  | <b>679.890</b> | <b>-20,22%</b> |
| <b>Circulante</b>               | <b>252.093</b> | <b>263.583</b> | <b>-4,36%</b>  | <b>325.227</b> | <b>-22,49%</b> |
| 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%        |
| <b>Não Circulante</b>           | <b>290.329</b> | <b>283.968</b> | <b>2,24%</b>   | <b>354.663</b> | <b>-18,14%</b> |
| 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%        |
| <b>PASSIVO</b>                  | <b>81.500</b>  | <b>124.150</b> | <b>-34,35%</b> | <b>151.999</b> | <b>-46,38%</b> |
| <b>Circulante</b>               | <b>67.830</b>  | <b>95.731</b>  | <b>-29,15%</b> | <b>98.810</b>  | <b>-31,35%</b> |
| 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%        |
| <b>Não Circulante</b>           | <b>13.670</b>  | <b>28.419</b>  | <b>-51,90%</b> | <b>53.189</b>  | <b>-74,30%</b> |
| 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<br>Períodos findos em setembro.2024<br>Valores expressos em milhares de reais - R\$ | 3T24    | 2T24    | Var. %     | 9M24     | 9M23     | Var. %     |
|---|---------|---------|------------|----------|----------|------------|
| <b>Receita Operacional Bruta</b>  | 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%     |
| <b>Receita Bruta</b>  | 7.884   | 2.819   | 179,6%     | 14.410   | 15.241   | -5,4%      |
| <b>Deduções da Receita Bruta</b>  | (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%       |
| <b>Receita Líquida</b>  | 7.665   | 2.714   | 182,5%     | 13.960   | 12.682   | 10,1%      |
| <b>Custos Gerais</b>  | (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%   |
| <b>Lucro Bruto</b>  | 4.694   | 2.770   | 69,5%      | 10.598   | 10.210   | 3,8%       |
| <b>Margem Bruta</b>   | 61,2%   | 102,1%  | -40,8 p.p. | 75,9%    | 80,5%    | -4,6 p.p.  |
| <b>(Despesas) / Receitas Operacionais</b>   | (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.       |
| <b>Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros</b>  | (3.231) | (3.953) | -18,3%     | (9.866)  | (6.330)  | 55,9%      |
| <b>Margem Operacional</b>   | -42,1%  | -145,7% | 103,5 p.p. | -70,7%   | -49,9%   | -20,8 p.p. |
| <b>Resultado Financeiro Líquido</b>   | 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%       |
| <b>Resultado Operacional</b>  | (1.266) | (3.526) | -64,1%     | (6.913)  | (3.758)  | 84,0%      |
| <b>Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social</b>  | (1.266) | (3.526) | -64,1%     | (6.913)  | (3.758)  | 84,0%      |
| <b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>   | (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%    |
| <b>Lucro Líquido</b>  | (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.       |
| <b>Lucro Atribuível aos Acionistas Controladores</b>  | (2.157) | (3.846) | -43,9%     | (8.459)  | (4.990)  | 69,5%      |
| <b>Margem Líquida</b>   | -28,1%  | -141,7% | 113,6 p.p. | -60,6%   | -39,3%   | -21,3 p.p. |



| Balanco Patrimonial<br>Períodos findos em setembro.2024<br>Valores expressos em milhares de reais - R\$ | 3T24             | 2T24             | Var. %       | 3T23             | Var. %       |
|---|------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
| <b>ATIVO</b>  | <b>1.484.849</b> | <b>1.461.856</b> | <b>1,6%</b>  | <b>1.351.880</b> | <b>9,8%</b>  |
| <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%       |
| <b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>   | <b>1.484.849</b> | <b>1.461.856</b> | <b>1,6%</b>  | <b>1.351.880</b> | <b>9,8%</b>  |
| <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%      |
| <b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>   | <b>1.174.604</b> | <b>1.168.104</b> | <b>0,56%</b> | <b>1.090.152</b> | <b>7,75%</b> |
| <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.         |