

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T23

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Tradução simultânea (português – inglês)

15 de março de 2024

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



Acompanhe pelo Zoom:

[Clique aqui](#) ou acesse pelo QR Code
856 9775 5396

Contate o RI

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

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



EZTC
B3 LISTED NM



AIR

BROOKLIN

EZ BY OTT

Lançamento	1T20
Entrega	4T23



SUMÁRIO

DESTAQUES 4T23.....	4
COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO	5
BALANÇO PATRIMONIAL	6
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	7
INDICADORES FINANCEIROS	8
RECEITA, CUSTO & LUCRO BRUTO.....	8
DESPESAS COMERCIAIS.....	10
DESPESAS ADMINISTRATIVAS.....	11
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL.....	12
RESULTADO A APROPRIAR.....	13
RESULTADO FINANCEIRO.....	14
CAIXA E ENDIVIDAMENTO	15
INDICADORES OPERACIONAIS	16
LANÇAMENTOS.....	16
ENTREGAS DE PROJETOS	17
VENDAS & DISTRATOS	18
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.....	20
ESTOQUE.....	21
BANCO DE TERRENOS	22
EZ INC.....	24
MERCADO DE CAPITALIS	25
VALOR ADICIONÁVEL.....	25
CONSENSO INTERNO	26
ANEXOS.....	28
FLUXO DE CAIXA	28
EVOLUÇÃO DO PoC.....	29
ESTOQUE POR EMPREENDIMENTO	30
RECEITA POR EMPREENDIMENTO	32
COMPARTILHADAS.....	34
EZ INC.....	35

DESTAQUES 4T23



20% vendido *Considerando a área privativa vendida do projeto total

Lindenberglbirapuera (Art e Design Tower)



Lucro Líquido trimestral de R\$83 milhões é 163% maior que o apurado no 4T22 e 112% maior que 3T23
Com R\$1,5 bilhão de vendas 2023 é o 2º melhor ano da história e o melhor desde o início da pandemia.

Destaque Financeiros	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var	2023	2022	%Var
Receita Líquida (R\$ mil)	337.929	251.727	34,2%	310.897	8,7%	1.083.172	1.121.260	-3,4%
Lucro Bruto (R\$ mil)	112.508	81.325	38,3%	76.990	46,1%	343.699	384.229	-10,5%
Margem Bruta	33,3%	32,3%	1 p.p	24,8%	8,5 p.p	31,7%	34,3%	-2,5 p.p
Lucro Líquido (R\$ mil)	82.798	39.111	111,7%	31.511	162,8%	239.467	324.707	-26,3%
Margem Líquida	24,5%	15,5%	9 p.p	10,1%	14,4 p.p	22,1%	29,0%	-6,9 p.p
Lucro por Ação (R\$)	0,36	0,18	100,0%	0,15	140,0%	1,08	1,47	-26,5%
Dívida (Caixa) Líquido (R\$ mil)	93.895	18.513	407,2%	(241.151)	-138,9%	93.895	(241.151)	-138,9%
Geração (Queima) de Caixa (R\$ mil)	(75.382)	(116.774)	-35,4%	(170.801)	-55,9%	(335.046)	(627.180)	-46,6%

Destaque Operacionais	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var	2023	2022	%Var
Número de projetos /fases lançados	1	1	0,0%	3	-66,7%	5	9	-44,4%
VGVLançado %EZTEC (R\$ mil)	300.000	85.000	252,9%	468.446,0	-36,0%	987.000	1.783.446	-44,7%
Vendas Brutas %EZTEC (R\$ mil)	254.883	343.560	-25,8%	345.780	-26,3%	1.498.974	1.434.945	4,5%
Vendas Líquidas %EZTEC (R\$ mil)	205.914	278.507	-26,1%	304.335	-32,3%	1.269.809	1.255.002	1,2%
Estoque Total (R\$ milhão)	2.664.480	2.664.074	0,0%	2.843.490	-6,3%	2.664.480	2.843.490	-6,3%
VSO Líq.	7,2%	9,5%	-2,3 p.p	9,7%	-2,5 p.p	32,3%	30,6%	1,7 p.p
Número de Canteiros em Execução	19	21	-9,5%	20	-5,0%	19	20	-5,0%
Banco de Terrenos (R\$ milhão)	9.366.178	8.850.722	5,8%	8.630.000	8,5%	9.366.178	8.630.000	8,5%

São Paulo, 14 de março 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 quarto trimestre de 2023 (4T23). 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 (R\$), 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 auditados pelos Auditores Independentes.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

2023

A Administração da EZTEC anuncia os resultados consolidados do ano de 2023. Já tendo anunciado os resultados dos trimestres anteriores e tendo o último trimestre do ano registrado uma margem bruta trimestral de 33,3%, margem líquida de 24,5% e um lucro líquido trimestral de R\$ 83 milhões, a Companhia encerra o exercício de 2023 com uma margem bruta anual de 31,7%, margem líquida de 22,1% e resultado anual de R\$ 239 milhões.

Ao longo do ano a Companhia optou por postergar seus lançamentos enquanto focava na venda de seu estoque, especialmente daqueles projetos em construção cujo período de entrega estão previstos para ocorrer até 2025. Esta postura cautelosa decorreu da observação de um cenário econômico bastante incerto, especialmente quanto a trajetória e a velocidade em que se daria a redução dos juros (que só passou a ocorrer em agosto), o acesso ao crédito aos clientes, e a preocupação com a formação de estoque pronto decorrente das safras a serem entregues nos próximos anos.

Durante o exercício foram lançados quatro projetos cujo Valor Geral de Vendas (VGV) na parte EZTEC totalizaram R\$987 milhões. Destaques para os projetos de alta renda lançados através de *Joint-venture* firmada no ano anterior com a Construtora Adolpho Lindenberg. Ao todo foram três projetos: (i) Jota by Lindenberg (1T23), R\$127 milhões de VGV %EZ; (ii) Lindenberg Ibirapuera (2T23 e 4T23), R\$600 milhões de VGV %EZ e; (iii) Lindenberg Alto de Pinheiros (3T23), R\$85 milhões de VGV %EZ. Além destes, a Companhia optou por lançar o East Blue Tatuapé (2T23) com R\$175 milhões de VGV voltado para o público de média renda na Zona Leste, projeto de características típicas do histórico da Companhia.

Mesmo com um volume de lançamentos 44,6% menor, as vendas deste ano superaram as de 2022 em 4,5% atingindo R\$1,5 bilhão. Ainda que tal estratégia possa ter causado algum efeito na venda sobre oferta (VSO) ela superou a velocidade de 2022 em 2,4 p.p. indo a 36%. O destaque operacional veio das vendas líquidas de unidades em construção que em 2023 foi R\$750 milhões, valor 70% superior aos R\$440 milhões de 2022.

Tal feito só foi possível graças a (i) redução no volume de lançamentos que mobilizou a força de vendas para negociar as mercadorias em estoque; (ii) da forte campanha comercial dedicada a incentivar a venda dos estoques em construção e performado através das Homes Stores e; (iii) da campanha de financiamento, Estilo EZTEC, que ofereceu crédito ao financiamento pós-chaves a partir de 7,99% a.a. + IPCA ou IGP-DI. Assim, as entregas de previstas para 2023, 2024 e 2025 que iniciaram o ano 75%, 42% e 41% vendidas, respectivamente, encerraram o exercício em 84%, 75% e 70%. Reduzindo consideravelmente o risco da formação de estoque pronto para os próximos anos.

Em 2023 a Companhia entregou R\$1,8 bilhão em VGV, 2,4x mais que 2022. Ao todo foram nove projetos finalizados que somados resultam no maior volume entregue em um ano na história da EZTEC. Foram mais de 4.600 unidades entregues aos clientes das quais, aproximadamente, 84% estão vendidas. O último trimestre do ano concentrou 71% do VGV entregue, aproximadamente R\$1,3 bilhões. Em especial, destaque para a entrega do EZ Parque da Cidade realizada no dia 30 de novembro que acumulou feedbacks positivos de clientes satisfeitos com a qualidade observada no empreendimento e cessou o pagamento de multas e de gastos adicionais decorrentes do atraso.

É esperado que os recebíveis atrelados as entregas realizadas no 4T23 sejam convertidos em caixa nos próximos meses à medida que os repasses bancários forem ocorrendo. A Companhia fechou a exercício com uma posição de R\$762 milhões em disponibilidades, valor muito semelhante aos R\$769 observados no fechamento de 2022. Entretanto, ao longo do ano foram contratadas dívidas à produção que elevaram o patamar de empréstimos e financiamentos em seu balanço, resultando em uma posição de dívida líquida de R\$94 milhões. Cabe ressaltar que 65% da dívida da Companhia é atrelada ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH), em sua maioria com juros contratados a Poupança + 2,4% + TR, e que seu saldo é abatido dos recebíveis do projeto após a entrega das chaves durante o repasse bancário.

Quanto ao banco de terrenos (*landbank*), longo do ano, foi realizada a conversão de finalidade dos projetos localizados na av. Roque Petroni, Verbo Divino, Alves Guimarães, Fernandes Moreira e Pamaris de comerciais para residenciais e, com isso, o ajuste dos dados do *landbank* atualizando suas classificações e o valor de seus VGVs. Além disso, a aprovação do novo Plano Diretor Estratégico para a cidade de São Paulo tem permitido a Companhia revisar alguns de seus projetos e, paulatinamente, incorporar eventuais incrementos nos dados divulgados a cada divulgação à medida que foram sendo calculados.

Finalmente, o Conselho também aprovou o pagamento de dividendos sobre os lucros trimestrais. O montante total será de R\$ 19,6 milhões, aproximadamente R\$ 0,09 (nove centavos) por ação a serem pagos no dia 28 de março de 2024. Ao todo, os resultados de 2023 resultaram em um montante de R\$56,8 milhões aos acionistas, dos quais R\$37,2 milhões já foram pagos durante o exercício.

Uma boa leitura,

A ADMINISTRAÇÃO

Câmara de Arbitragem. Em conformidade com o Artigo 41 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 2023 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 31 de dezembro de 2023
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var
ATIVOS	5.879.316	5.838.676	0,7%	5.533.594	6,2%
ATIVOS CIRCULANTES	2.510.852	2.609.601	-3,8%	2.337.621	7,4%
Caixa e Equivalentes de Caixa	84.186	51.500	63,5%	49.103	71,4%
Aplicações Financeiras	678.090	736.454	-7,9%	719.574	-5,8%
Contas a Receber de Clientes	313.016	284.259	10,1%	336.887	-7,1%
Provisão para Clientes Duvidosos	(16.821)	(15.997)	5,2%	(14.389)	16,9%
Imóveis a Comercializar	1.422.577	1.520.718	-6,5%	1.209.550	17,6%
Impostos a Compensar	8.905	9.132	-2,5%	9.348	-4,7%
Outros Créditos	20.899	23.535	-11,2%	27.548	-24,1%
ATIVOS NÃO CIRCULANTES	3.368.464	3.229.075	4,3%	3.195.973	5,4%
Contas a Receber de Clientes	903.841	900.646	0,4%	760.990	18,8%
Imóveis a Comercializar	1.668.196	1.497.427	11,4%	1.641.471	1,6%
Impostos a Compensar	39.792	37.425	6,3%	35.410	12,4%
Partes Relacionadas	79.016	44.294	78,4%	16.890	367,8%
Títulos a receber	103	2.114	-95,1%	16.727	-99,4%
Outros Créditos	139.883	164.868	-15,2%	133.125	5,1%
Ágio em Investimentos	69.918	70.438	-0,7%	73.968	-5,5%
Investimentos	431.323	470.842	-8,4%	464.682	-7,2%
Imobilizado	34.188	39.422	-13,3%	50.920	-32,9%
Intangível	2.204	1.599	37,8%	1.790	23,1%
PASSIVOS	1.174.252	1.174.301	0,0%	994.650	18,1%
PASSIVOS CIRCULANTES	402.620	503.128	-20,0%	475.669	-15,4%
Fornecedores	52.607	53.905	-2,4%	54.530	-3,5%
Obrigações Trabalhistas	8.071	12.097	-33,3%	9.796	-17,6%
Obrigações Fiscais	26.102	21.775	19,9%	24.660	5,8%
Empréstimos e Financiamentos	132.246	180.455	-26,7%	58.503	126,0%
Debêntures	4.225	16.017	-73,6%	4.965	-14,9%
Contas a Pagar	36.329	36.152	0,5%	36.082	0,7%
Provisão para Garantia	12.179	6.814	78,7%	7.544	61,4%
Adiantamento de Clientes	94.286	123.164	-23,4%	131.537	-28,3%
Terrenos a Pagar	1.624	38.365	-95,8%	123.911	-98,7%
Dividendos a Pagar	19.666	-	n.a	7.484	162,8%
Partes Relacionadas	872	1.012	-13,8%	850	2,6%
Impostos com Recolhimento Diferido	11.540	10.505	9,9%	12.753	-9,5%
Direitos de uso a pagar	2.873	2.867	0,2%	3.054	-5,9%
PASSIVOS NÃO CIRCULANTES	771.632	671.173	15,0%	518.981	48,7%
Empréstimos e Financiamentos	419.907	310.357	35,3%	164.886	154,7%
Debêntures	299.793	299.638	0,1%	299.172	0,2%
Terrenos a Pagar	-	-	n.a	-	n.a
Provisão para Garantia	4.525	8.767	-48,4%	5.721	-20,9%
Provisão para Contingências	5.676	8.603	-34,0%	10.182	-44,3%
Impostos com Recolhimento Diferido	35.845	35.224	1,8%	28.634	25,2%
Outros Débitos com Terceiros	388	2.389	-83,8%	2.389	-83,8%
Direitos de uso a pagar	5.498	6.195	-11,3%	7.997	-31,2%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.705.064	4.664.375	0,9%	4.538.944	3,7%
PATRIMÔNIO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES	4.645.827	4.598.395	1,0%	4.469.647	3,9%
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	1.620.828	1.677.702	-3,4%	1.352.995	19,8%
Resultado do Período	239.467	128.748	86,0%	324.707	-26,3%
Ágio em transações com sócios	(55.827)	(49.414)	13,0%	(49.414)	13,0%
PATRIMÔNIO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	59.237	65.980	-10,2%	69.297	-14,5%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Clique e acesse os dados em Excel



	IFRS 10								
	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var	2023	2022	%Var	
Período findo de 31 de dezembro de 2023 Valores expressos em milhares de reais – R\$									
RECEITA BRUTA	380.118	302.268	25,8%	348.257	9,1%	1.263.047	1.262.043	0,1%	
(+) Receita de Venda de Imóveis	374.266	294.765	27,0%	341.947	9,5%	1.238.376	1.239.286	-0,1%	
(+) Receita de Prestação de Serviços e Locações	5.852	7.503	-22,0%	6.310	-7,3%	24.671	22.757	8,4%	
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	(42.189)	(50.541)	-16,5%	(37.360)	12,9%	(179.875)	(140.783)	27,8%	
(-) Cancelamento de Vendas	(34.506)	(44.675)	-22,8%	(29.103)	18,6%	(153.703)	(112.334)	36,8%	
(-) Imposto Incidentes sobre Vendas	(7.683)	(5.866)	31,0%	(8.257)	-7,0%	(26.172)	(28.449)	-8,0%	
RECEITA LÍQUIDA	337.929	251.727	34,2%	310.897	8,7%	1.083.172	1.121.260	-3,4%	
CUSTOS DE MERCADORIAS VENDIDAS	(225.421)	(170.402)	32,3%	(233.907)	-3,6%	(739.473)	(737.031)	0,3%	
(-) Custos de Obra/Terrenos	(217.432)	(162.448)	33,8%	(227.882)	-4,6%	(711.955)	(722.293)	-1,4%	
(-) Encargos Financeiros Capitalizados	(5.278)	(4.149)	27,2%	(2.386)	121,2%	(15.027)	(5.705)	163,4%	
(-) Manutenção do Estoque e Garantias	(2.711)	(3.805)	-28,8%	(3.639)	-25,5%	(12.491)	(9.033)	38,3%	
LUCRO BRUTO	112.508	81.325	38,3%	76.990	46,1%	343.699	384.229	-10,5%	
(%) Margem Bruta	33,3%	32,3%	1 p.p	24,8%	8,5 p.p	31,7%	34,3%	-2,5 p.p	
(DESPESAS) / RECEITAS OPERACIONAIS	(42.005)	(50.139)	-16,2%	(51.757)	-18,8%	(154.619)	(144.483)	7,0%	
(-) Despesas Comerciais	(30.510)	(28.564)	6,8%	(29.915)	2,0%	(113.873)	(97.068)	17,3%	
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(36.642)	(35.008)	4,7%	(36.485)	0,4%	(138.562)	(134.051)	3,4%	
(-) Despesas Tributárias	(1.498)	(1.079)	38,8%	(1.887)	-20,6%	(7.540)	(9.944)	-24,2%	
(+) Equivalência Patrimonial	21.059	14.253	47,8%	9.291	126,7%	102.637	87.020	17,9%	
(+) Outras Receitas (Despesas) Operacionais	5.586	259	2056,8%	7.239	-22,8%	2.719	9.560	-71,6%	
LAJIR	70.503	31.186	126,1%	25.233	179,4%	189.080	239.746	-21,1%	
RESULTADO FINANCEIRO	23.726	13.724	72,9%	18.901	25,5%	84.868	138.151	-38,6%	
(+) Receitas Financeiras	35.383	28.074	26,0%	31.958	10,7%	135.503	175.158	-22,6%	
(-) Despesas Financeiras	(11.657)	(14.350)	-18,8%	(13.057)	-10,7%	(50.635)	(37.007)	36,8%	
LAIR	94.229	44.910	109,8%	44.134	113,5%	273.948	377.897	-27,5%	
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIB. SOCIAL	(8.150)	(6.435)	26,7%	(10.100)	-19,3%	(27.852)	(35.790)	-22,2%	
(-) Correntes	(7.433)	(5.131)	44,9%	(8.856)	-16,1%	(25.542)	(35.511)	-28,1%	
(-) Diferidos	(717)	(1.304)	-45,0%	(1.244)	-42,4%	(2.310)	(279)	728,0%	
ATRIBUÍVEL AOS NÃO CONTROLADORES	(3.281)	636	-615,9%	(2.523)	30,0%	(6.629)	(17.400)	-61,9%	
LUCRO LÍQUIDO (Atribuível aos controladores)	82.798	39.111	111,7%	31.511	162,8%	239.467	324.707	-26,3%	
(%) Margem Líquida	24,5%	15,5%	9 p.p	10,1%	14,4 p.p	22,1%	29,0%	-6,9 p.p	

INDICADORES FINANCEIROS

RECEITA, CUSTO & LUCRO BRUTO

Margem Bruta



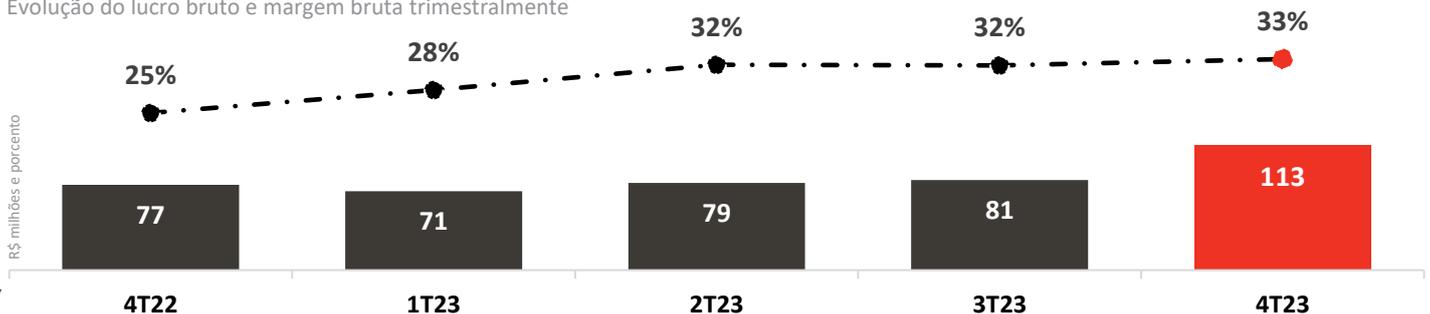
33,3%
4º Trimestre
↑0,98 p.p. vs 3T23
31,7%
Acumulada no ano

Superação de Cláusula suspensiva do Lindenberg Ibirapuera eleva em R\$70 milhões as receitas do 4T23. Tendo sua primeira fase anunciada em junho de 2023, o projeto Lindenberg Ibirapuera supera a cláusula suspensiva depois de transcorridos os seis meses de seu registro de incorporação, e passa a ter o resultado de suas unidades vendidas incorporados aos resultados financeiros. Cabe ressaltar que este projeto se encontra 20% vendido (no consolidado das duas fases) e 61% executado, em virtude de seu canteiro ter sido iniciado antes de seu lançamento em 2021, devido à obra de contrapartida do estacionamento para a IBM.

EZ Parque da cidade, entregue em 30 de novembro, foi responsável por recuo de 2,3p.p. na margem bruta anual. Dentre as entregas realizadas no 4T23 está a do EZ PDC e com isso encerram-se os efeitos das multas e gastos adicionais atrelados ao atraso deste projeto. A partir de mai/23 houve a efetiva materialização do atraso do projeto, resultando em um pagamento de multa de 1% a.m. sobre o saldo pago, corrigido a INCC, para cada um dos clientes. Aqueles que desejavam renunciar à multa, preferindo a opção do distrato da unidade com direito ao recebimento integral dos valores pagos ajustados ao INCC, foram atendidos. Tal efeito teve relevante impacto nos dados financeiros do ano. Cabe pontuar que se expurgássemos os resultados do EZ Parque da Cidade a margem bruta consolidada da Companhia seria de 34%.

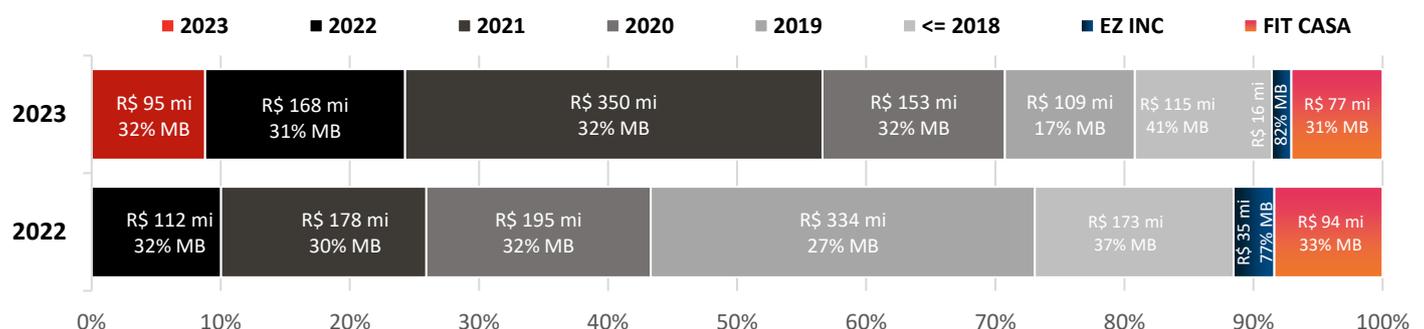
8,5p.p. na margem bruta comparação anual vs 4T22 e crescimento de 39,5% do lucro bruto vs 3T23

Evolução do lucro bruto e margem bruta trimestralmente



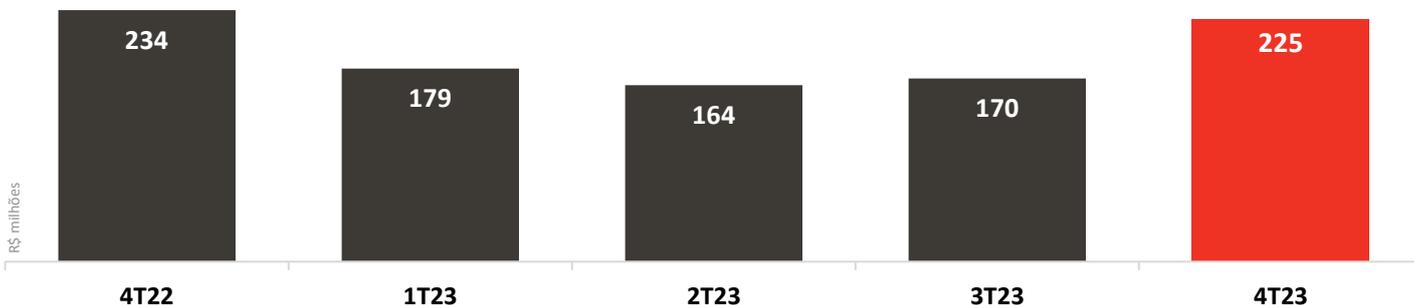
O peso dos projetos lançados antes de 2019 vêm perdendo relevância à medida que eles foram entregues

Receita Líquida e Margem bruta por ano de lançamento



Reconhecimento contábil do Lindenberg Ibirapuera incrementou tanto receita quanto custo no 4T23

Evolução trimestral dos custos



Custos de obra/Terrenos



96,5%

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, possivelmente mais aderentes à dinâmica dos custos da Companhia.

Encargos Financeiros Capitalizados



2,3%

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



1,2%

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

R\$3 milhões com a Construção dos Stands de venda dos lançamentos do 1T24 elevaram Despesas Comerciais. A Companhia se prepara para o lançamento de três novos projetos no primeiro trimestre de 2024, são eles o Mooca Città Firenze e Milano, além do Lindenberg Vista Brooklin e do Villares Parada Inglesa. Além disso, cabe ressaltar que os valores de gastos com comissões são reconhecidos na mesma proporção do PoC dos projetos. Com isso, uma vez que houve a superação da cláusula suspensiva do Lindenberg Ibirapuera que está com 61% de PoC, foi apreciado a mesma proporção no reconhecimento dos gastos com as comissões das unidades vendidas. No mais o incremento observado na variação anual decorre da depreciação das grandes lojas de vendas construídas pela Companhia que foram imobilizadas.



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 31 de dezembro de 2023
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var	2023	2022	%Var
DESPESAS COMERCIAIS	30.510	28.564	6,8%	29.915	2,0%	113.873	97.068	17,3%
Publicidade, propaganda e outros	7.454	9.839	-24,2%	11.565	-35,5%	38.163	38.377	-0,6%
Stands de vendas e decorado	13.571	10.995	23,4%	9.617	41,1%	38.114	26.939	41,5%
Comissão de Vendas	6.319	4.337	45,7%	5.836	8,3%	23.355	18.943	23,3%
Despesas com unidades em estoques	3.166	3.393	-6,7%	2.897	9,3%	14.241	12.809	11,2%

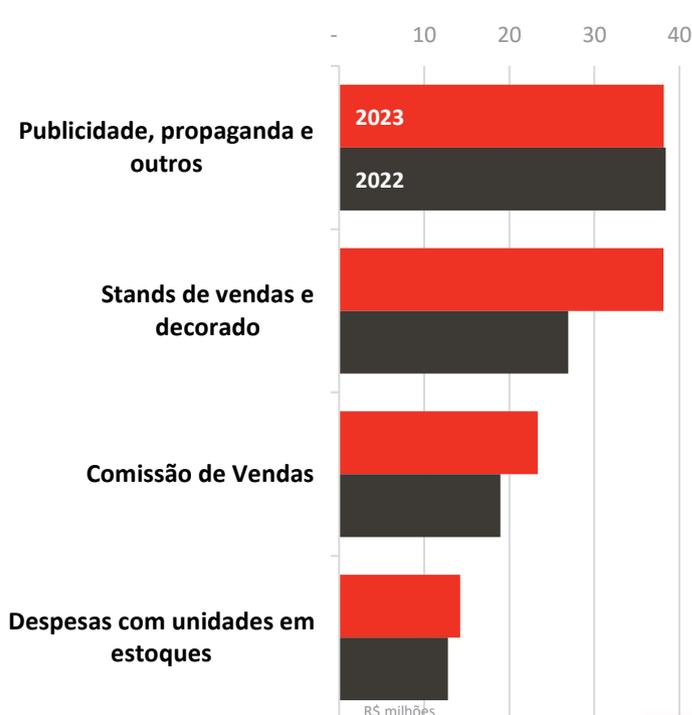
Elaboração de Stands para Futuros lançamentos elevaram gastos com Stands e decorados no trim.

Despesa comercial por trimestre e categoria - 12 meses



Estratégia para fomentar a venda de estoque pronto e em construção eleva despesas comerciais

Comparação anual das Despesas comerciais por categoria



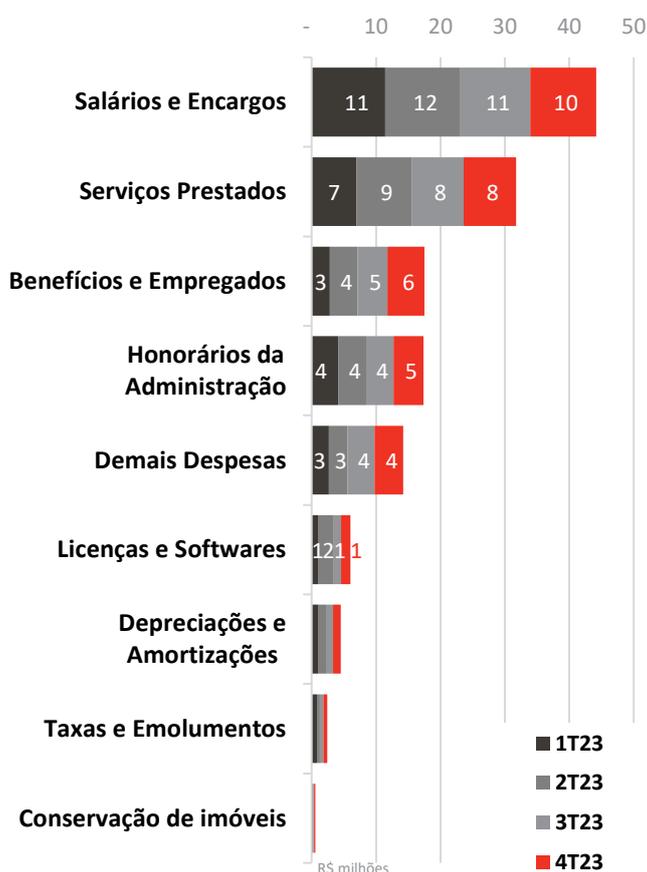
DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Sem variações significativas em seu tamanho operacional, as despesas administrativas se mantêm. A Companhia vem optando pela manutenção do seu tamanho operacional evitando ampliação nos gastos gerais e administrativos. Ao longo do ano a evolução dos gastos se manteve em linha com a inflação no período. Elevação de 19% em gastos com Benefícios a Empregados se deu por ajustes nos planos oferecidos aos colaboradores.

Período findo de 31 de dezembro de 2023 Valores expressos em milhares de reais – R\$	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var	2023	2022	%Var
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	36.642	35.008	4,7%	36.485	0,4%	138.562	134.051	3,4%
Salários e Encargos	10.252	10.827	-5,3%	10.802	-5,1%	44.167	42.610	3,7%
Honorários da Administração	4.657	4.246	9,7%	6.513	-28,5%	17.362	19.284	-10,0%
Benefícios a Empregados	5.742	4.647	23,6%	3.757	52,8%	17.523	14.717	19,1%
Depreciações e Amortizações	1.173	1.134	3,4%	1.099	6,7%	4.519	4.468	1,1%
Serviços Prestados	8.094	8.090	0,0%	7.656	5,7%	31.716	33.177	-4,4%
Conservação de imóveis	190	104	82,7%	282	-32,6%	572	743	-23,0%
Taxas e Emolumentos	621	545	13,9%	650	-4,5%	2.445	2.859	-14,5%
Licenças e Softwares	1.467	1.212	21,0%	2.477	-40,8%	6.023	6.328	-4,8%
Demais Despesas	4.446	4.203	5,8%	3.249	36,8%	14.235	9.865	44,3%

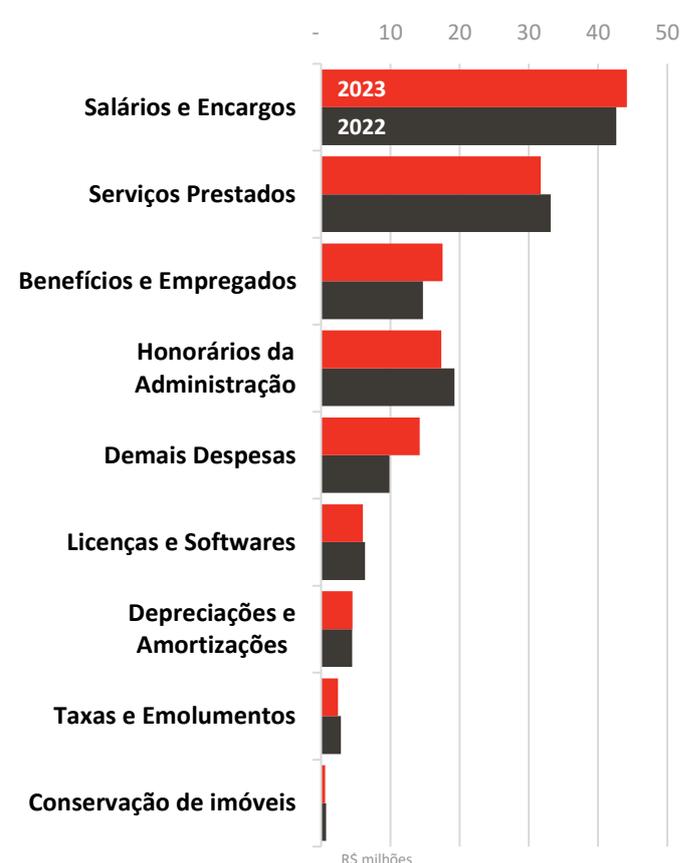
Sem variações expressivas, despesas administrativas se mantêm semelhantes às do trimestre anterior

Despesas Administrativas por trimestre e categoria - 12 meses



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

Comparação anual das Despesas Adm. por categoria



EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

24,5%

Do Lucro Líquido no trimestre

41,7%

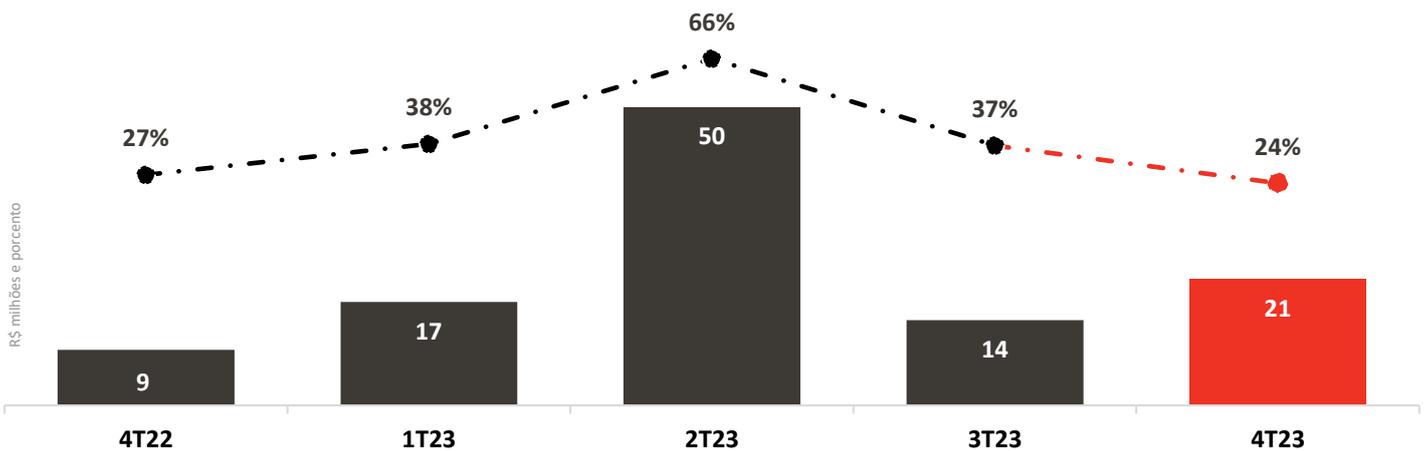
Acumulado no ano

 Mais detalhes no anexo: [Compartilhadas](#)

Incremento de 48% na Equivalência se dá em parte pelo reconhecimento contábil do projeto Lindenberg Alto de Pinheiros (3T23) e na venda de unidades prontas do Jardins do Brasil. No 4T23 a Companhia contou com a superação da cláusula suspensiva do projeto Lindenberg Alto de Pinheiros que contribuiu para o resultado de R\$5,9 milhões apurado pela EZCAL no percentual EZTEC. Além deste efeito, foram realizadas R\$3,6 milhões de vendas de unidades prontas do projeto Reserva Jardins do Brasil em Osasco. Vale pontuar que, uma vez concluído, as receitas decorrentes das vendas de unidades prontas são integralmente capturadas no trimestre da venda dado que o PoC é de 100%.

Equivalência volta a crescer com as entregas no trimestre

Evolução trimestral da Equivalência Patrimonial e seu percentual no Lucro Líquido



INFORMAÇÃO DOS PROJETOS EM EQUIVALÊNCIA	%EZTEC	SPE	Trimestre Lançamento	Parceiro	Região	Padrão	Área Priv. (m ²)	VGV Total (R\$ milhões)	VGV %EZ (R\$ milhões)	Resultado Equivalência
PRINCIPAIS PROJETOS										85.888
Jardins do Brasil - Reserva JB	76%	Phaser	3T19	LPI & Brasillimo	Osasco	Médio	52.095	329,7	251,4	26.395
Park Avenue	50%	Harisa	4T22	Fraiha	Zona Sul	Alto	12.355	500,5	250,2	25.486
Signature	50%	Itatiaia	4T20	Imoleve	Zona Sul	Alto	15.419	248,6	124,3	12.645
Meu Mundo Estação Mooca	50%	Iracema	4T20	Cyrela	Zona Leste	Econômico	24.957	159,1	79,6	8.435
Eredità	50%	Dakota	4T20	Aguassanta	Zona Leste	Médio	15.501	143,3	71,6	6.973
EZCAL	50%	EzCal	-	CAL	-	Alto	21.910	427,2	213,6	5.954
OUTROS										16.749
EQUIVALÊNCIA TOTAL DO ANO										102.637

RESULTADO A APROPRIAR

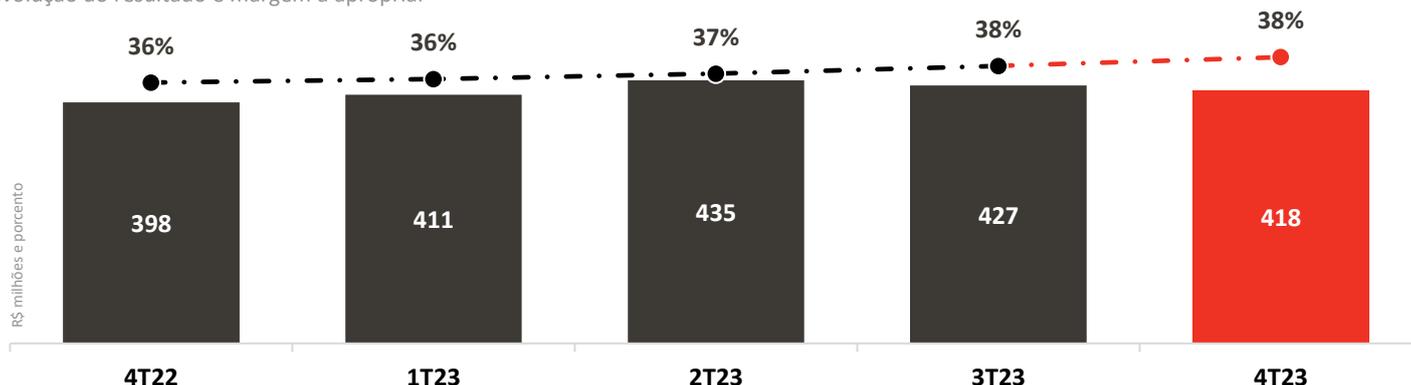
38,4%

Margem a apropriar

À medida que projetos lançados antes de 2021 são entregues, as margens a apropriar passam a refletir as safras mais recentes. 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 frações a serem reconhecidas das 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 este efeito já pode ser observado no resultado a apropriar de equivalência que está com margens superiores a 40%.

Com redução nas vendas, resultado a apropriar reduz 2% em relação ao 3T23

Evolução do resultado e margem a apropriar



Período findo de 31 de dezembro de 2023
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var
PROJETOS CONSOLIDADOS	417.540	426.802	-2,2%	398.465	4,8%
Margem a apropriar (%)	38,4%	37,5%	0,9 p.p	35,9%	2,5 p.p
Receitas a Apropriar – Unidades Vendidas	1.059.310	1.115.096	-5,0%	1.096.013	-3,4%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	27.778	21.596	28,6%	14.239	95,1%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(669.548)	(709.890)	-5,7%	(711.787)	-5,9%

Período findo de 31 de dezembro de 2023
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var
PROJETOS EM EQUIVALÊNCIA	153.479	152.179	0,9%	155.866	-1,53%
Margem a apropriar (%)	41,6%	40,8%	0,8 p.p	41,6%	0 p.p
Receitas a Apropriar – Unidades Vendidas Equi.	366.810	369.538	-0,7%	371.062	-1,2%
Ajuste a Valor Presente (AVP) – Realizado Equi.	2.367	3.026	-21,8%	3.543	-33,2%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - Equi.	(215.698)	(220.385)	-2,1%	(218.739)	-1,4%

RESULTADO FINANCEIRO

Ampliação do resultado financeiro ocorre, em grande parte, pela retomada do IGP-DI ao campo positivo. O IGP-DI, indexador de 61% da carteira de alienação, foi positivo em 1,00% a.p. para o cálculo dos juros no 4T23. Anteriormente, ele havia sido negativo em 4,14% a.p. no trimestre anterior. Quando a taxa estava negativa, era reconhecida a perda financeira e o valor era abatido da correção acumulada nos contratos dos clientes, tendo como limite o principal da dívida, sendo muitas vezes compensado pela taxa fixa atrelada ao contrato. Atualmente cerca de 39% do volume financiado possuem o IPCA como indexador, no período ele variou +0,73%.

Rendimento de Aplicações



As aplicações financeiras estão atreladas a CDBs cujas taxas de remuneração variam de 99% a 103% do CDI.

Juros sobre Contas a Receber



IGP-DI* teve variação de 1,00% a.p. no 4T23 frente aos -4,14% a.p. do 3T23. Também estão presentes efeitos particulares como os juros entre a entrega das chaves e o efetivo repasse do cliente ao banco financiador.

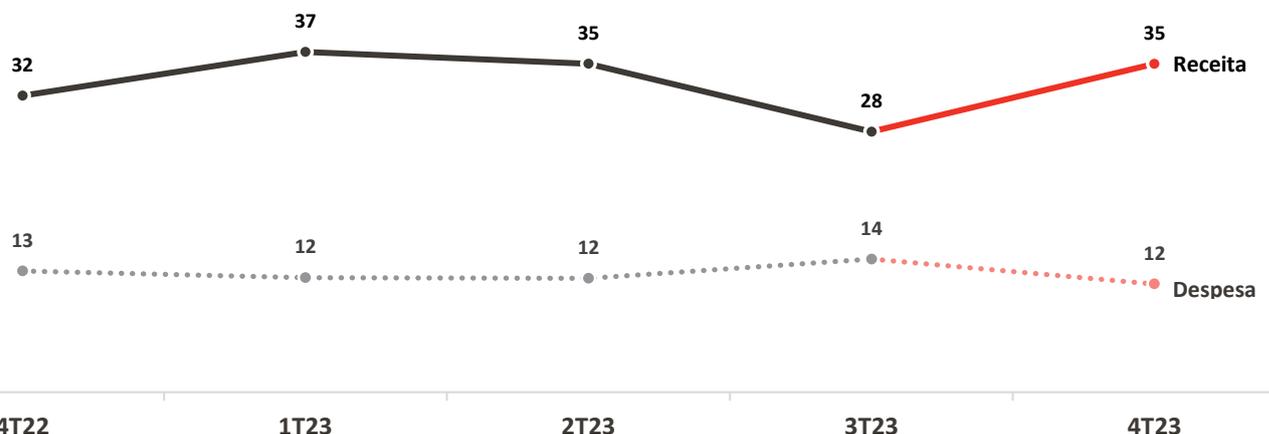
*IGP-DI acumulado no trimestre considerado os 2 meses de defasagem

Período findo de 31 de dezembro de 2023
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var	2023	2022	%Var
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	23.726	13.724	72,9%	18.901	25,5%	84.868	138.151	-38,6%
RECEITAS FINANCEIRAS	35.383	28.074	26,0%	31.958	10,7%	135.503	175.158	-22,6%
Rendimento de Aplicações Financeiras	18.686	23.240	-19,6%	25.151	-25,7%	84.176	100.299	-16,1%
Juros Ativos Sobre Contas a Receber de Clientes	11.669	1.648	608,1%	5.078	129,8%	37.674	66.400	-43,3%
Outras (Inclui juros ativos sobre recebíveis em atraso)	5.028	3.186	57,8%	1.729	190,8%	13.653	8.459	61,4%
DESPESAS FINANCEIRAS	(11.657)	(14.350)	-18,8%	(13.057)	-10,7%	(50.635)	(37.007)	36,8%
Juros e Variações Monetárias Passivas	(10.278)	(11.820)	-13,0%	(11.708)	-12,2%	(45.016)	(31.689)	42,1%
Descontos Concedidos Sobre Contas a Receber de Clientes	(1.193)	(2.303)	-48,2%	(1.317)	-9,4%	(5.090)	(5.171)	-1,6%
Outras	(186)	(227)	-18,1%	(32)	481,3%	(529)	(147)	259,9%

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

Evolução Trimestral do Receita e Despesa financeira



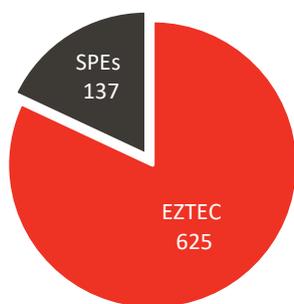
CAIXA E ENDIVIDAMENTO

R\$ -75,4 milhões

Varição de Caixa Líquido no trimestre

Companhia contratou mais R\$50 milhões em dívidas de FSH e usou R\$53 milhões para pagamento de terrenos. A Companhia vem utilizando dos saldos de financiamento contratados junto aos bancos comerciais para desenvolver as suas obras, a maioria dos contratos estão a Poupança + 2,4% + TR. Além disso, a Companhia pagou R\$ 20 milhões relativa à aquisição de terrenos na Av. Mario Amaral e outros R\$ 33 milhões da última parcela do terreno na av. Verbo divino. Adicionalmente, R\$9,2 milhões foram pagos em dividendos trimestrais relativos aos resultados do 3T23.

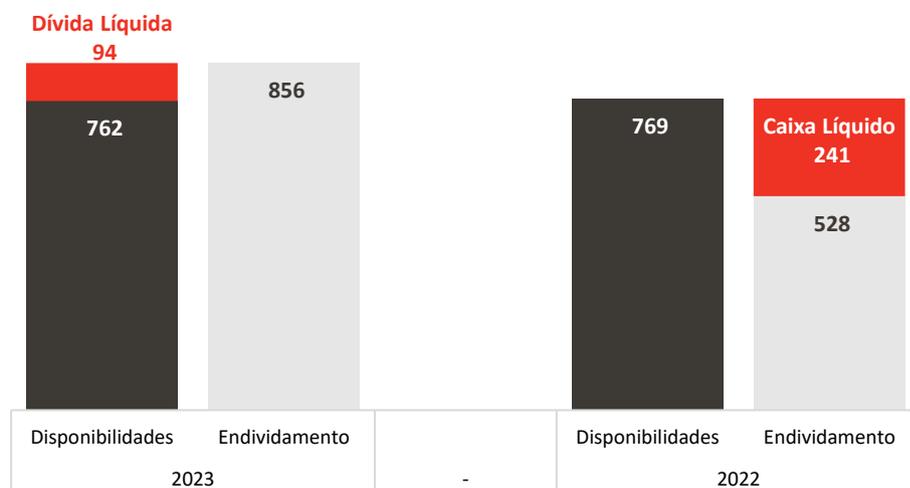
18% das Disponibilidades estão sob Patrimônio de Afetação



R\$ milhões

Comparação anual da posição de Dívida/Caixa Líquido

R\$ milhões



Período findo de 31 de dezembro de 2023
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var	2023	2022	%Var
CAIXA (DÍVIDA) LÍQUIDO	(93.895)	(18.513)	407,2%	241.151	-138,9%	(93.895)	241.151	-138,9%
GERAÇÃO (CONSUMO) DE CAIXA LÍQUIDO	(75.382)	(116.774)	-35,4%	(170.801)	-55,9%	(335.046)	(627.180)	-46,6%
Endividamento de Curto Prazo	(159.470)	(196.472)	-18,8%	(63.468)	151,3%	(159.470)	(63.468)	151,3%
Endividamento de Longo Prazo	(696.701)	(609.995)	14,2%	(464.058)	50,1%	(696.701)	(464.058)	50,1%
Caixa e Equivalentes	84.186	51.500	63,5%	49.103	71,5%	84.186	49.103	71,4%
Aplicações Financeiras	678.090	736.454	-7,9%	719.574	-5,8%	678.090	719.574	-5,8%
GERAÇÃO (CONSUMO) DE CAIXA LÍQUIDO EX-DIVIDENDO E RECOMPRA	(66.095)	(98.881)	-33,2%	(145.761)	-54,7%	(290.354)	(393.995)	-26,3%
Geração (Consumo) de Caixa	(75.382)	(116.774)	-35,5%	(170.801)	-55,9%	(335.046)	(627.180)	-46,6%
Dividendos Pagos	9.287	17.893	-48,1%	25.040	-62,9%	44.692	171.789	-74,0%
Recuperação de ações de própria emissão	-	-	0,0%	-	n.a.	-	61.396	-100,0%

INDICADORES OPERACIONAIS

R\$ 300 milhões

%EZ Lançado no Trimestre

LANÇAMENTOS



Fachada – Lindenbergh Ibirapuera Art e Design Tower (2T23 e 4T23)

20% vendido

Lindenbergh Ibirapuera (Art e Design Tower)

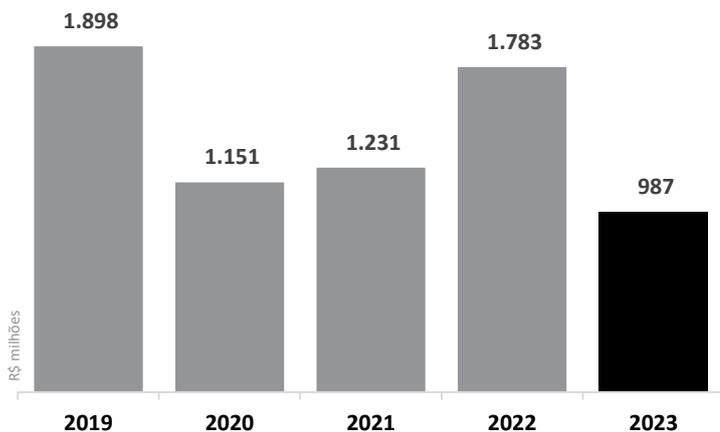
*Considerando % da área privativa vendida do projeto total



INFORMAÇÃO DOS LANÇAMENTOS	%EZTEC	SPE	Resultado	Cláusula Suspensiva	Região	Localização	Padrão	Entrega Prevista	# Unidades Lançadas	Área Priv. de Uni. Lançadas (m²)	Área privativa vendida (%)	GVV %EZ (R\$ milhões)
1T									136	13.459	63,9%	127,0
Jota Vila Mariana	50%	Gregório	Equivalência	Não	Cidade SP	Zona Sul	Alto	2T26	136	13.459	63,9%	127,0
2T									167	29.551	52,5%	475,0
East Blue	100%	Jacarei	Consolidado	Não	Cidade SP	Zona Leste	Médio-Alto	2T26	123	16.587	67,3%	175,0
Lindenbergh Ibirapuera - Art Tower	90%	Caldas Novas	Consolidado	Não	Cidade SP	Zona Sul	Alto	2T26	44	12.964	35,3%	300,0
3T									41	8.448	38,8%	85,0
Lindenbergh Alto de Pinheiros	50%	EZCAL 1	Equivalência	Não	Cidade SP	Zona Oeste	Alto	3T26	41	8.448	38,8%	85,0
4T									44	12.964	4,3%	300,0
Lindenbergh Ibirapuera - Design Tower	90%	Caldas Novas	Consolidado	Não	Cidade SP	Zona Sul	Alto	2T26	44	12.964	4,3%	300,0
ACUMULADO ANO									388	64.422	44,4%	987,0

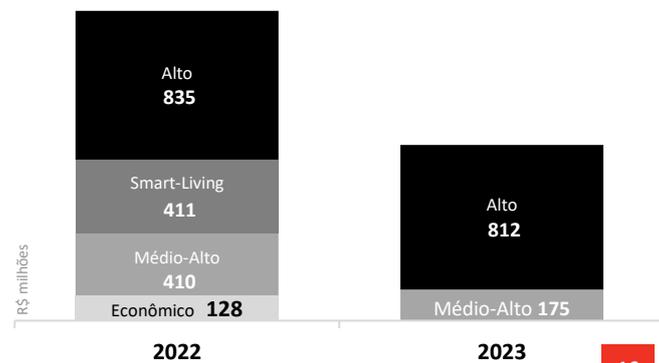
Redução no volume de lançamentos visando apoio à estratégia de redução de estoques

Evolução anual do GVV dos lançamentos %EZ



Dado o cenário, foco em 2023 recaiu sobre os projetos de maior poder aquisitivo

Comparação entre os perfis dos lançamentos



ENTREGAS DE PROJETOS

R\$ 6,7 bilhão %EZ

Em VGV distribuído entre 19 canteiros ativos
Incluído os ativos comerciais em obras do Esther Towers e Air Brooklin Comercial



84% área privativa de un. vendidas

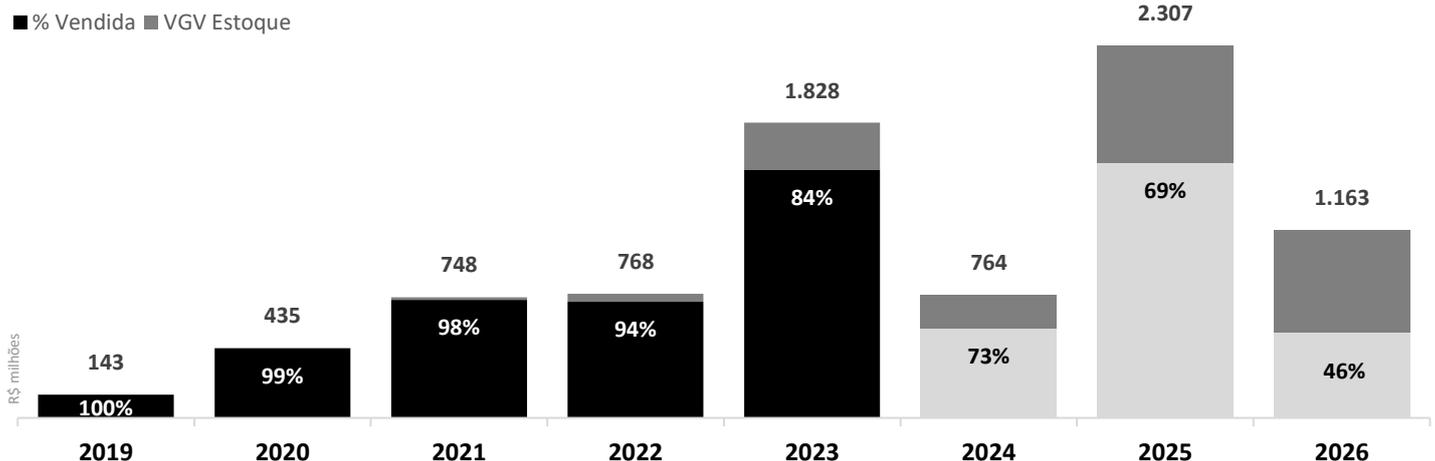
ENTREGA – Air Brooklin

Companhia realizou a entrega de seis empreendimentos no 4T23, incluindo o EZ Parque da Cidade e Air Brooklin. Ao longo de 2023 foram entregues R\$ 1,8 bilhão em VGV, sendo que 70% estavam concentrados no 4T23. Devido a concentração de entregas nos últimos meses do ano, os efeitos financeiros provenientes dos repasses dos saldos devedores dos clientes aos bancos comerciais deverão ser observados nos meses subsequentes, dado que leva em média 3 meses para serem efetivados.

CRONOGRAMA DE ENTREGAS	%EZTEC	SPE	Resultado	Área privativa vendida (%)	VGV %EZ (R\$ milhões)
1T23				74,4%	118,6
Z.Ibirapuera	100%	Larissa	Consolidado	74,4%	118,6
2T23				92,1%	251,4
Jardins do Brasil - Reserva JB - 1ª Fase	76%	Phaser	Equivalência	93,2%	121,2
Jardins do Brasil - Reserva JB - 2ª Fase	76%	Phaser	Equivalência	91,1%	130,2
3T23				99,4%	162,5
Pin Internacional	60%	Cabreúva	Equivalência	99,4%	162,5
4T23				76,4%	1.295,3
EZ Parque da Cidade	100%	Santa Madalena	Consolidado	79,9%	576,4
Eredità	50%	Dakota	Equivalência	82,0%	70,9
Meu Mundo Estação Mooca	50%	Iracema	Equivalência	91,9%	77,6
Giardino Gran Maia	100%	Pinhal	Consolidado	30,4%	101,6
Piazza Gran Maia	100%	Pinhal	Consolidado	64,2%	104,2
Air Brooklin	100%	Vale do Paraíba	Consolidado	84,0%	364,6
ACUMULADO ANO				84,1%	1.827,7

Alto volume de entregas realizado em para 2023, com 84% das unidades vendidas

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



VENDAS & DISTRATOS

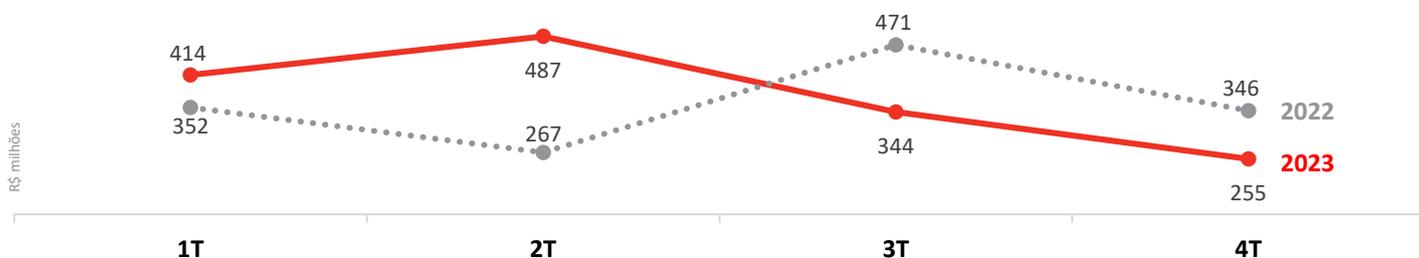
R\$ 254,9 milhões

Vendas Brutas no % EZTEC

Mesmo com a redução no volume de lançamentos, o total de vendas brutas em 2023 foi 4,5% superior a 2022. Desde o início do ano, a Companhia vem sinalizando sua intenção de redução do estoque, em especial daquele que está previsto para ser entregue até 2025. No primeiro semestre, pôde-se observar um incremento nas vendas decorrido principalmente do volume de lançamentos realizados. Porém, a principal estratégia se manteve ao longo do segundo semestre tendo o volume de vendas de estoque “Em Construção” e “Performado” como principal foco. Cabe ressaltar que a evolução de 62% nas vendas de estoque em construção ocorreu sem que a Companhia adotasse uma estratégia global de desconto de preço em seus produtos. Na verdade, foi buscado, sempre que possível, o incremento de preço visando a recomposição de margens no longo prazo.

Recuo de vendas do 4T23 decorreu da falta de lançamentos, vendas de "Performado" foi 40% superior ao 3T23

Comparativo da evolução trimestral das vendas brutas



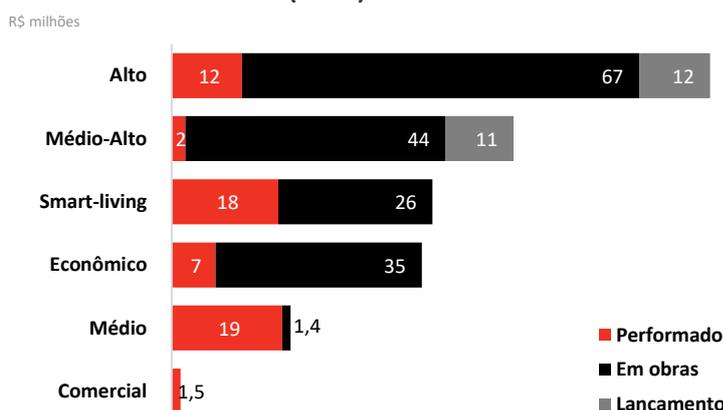
Período findo de 31 de Dezembro de 2023 Valores expressos em milhares de reais – R\$	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var	2023	2022	%Var
VENDAS BRUTAS POR PADRÃO	254.883	343.560	-25,8%	345.780	-26,3%	1.498.974	1.434.945	4,5%
Lançamento	23.300	50.893	-54,2%	58.438	-60,1%	324.500	608.149	-46,6%
Performado	59.440	42.364	40,3%	94.165	-36,9%	250.791	258.118	-2,8%
Em obras	172.143	250.303	-31,2%	193.117	-10,9%	923.684	568.678	62,4%

Lindenberg Ibirapuera – Design Tower foi o único lançamento no trimestre, mas suas unidades não foram abertas para vendas. Originalmente não era a intenção da Companhia comunicar o lançamento da torre neste momento devido a decisão de iniciar as vendas apenas em 2024, após uma maior absorção da primeira torre. Porém, o fato de a matrícula ser única para ambas as torres faz com que a superação da cláusula suspensiva relativa ao reconhecimento de receita deste empreendimento ocorra em conjunto, por isso, achamos por bem anunciá-lo. A torre *Design Tower* atualmente se encontra 4,3% vendida. Estas unidades foram negociadas previamente com clientes que se anteciparam ao lançamento e adquiriram unidades antes da abertura das vendas.

Consolidado x Equivalencia (4T23)

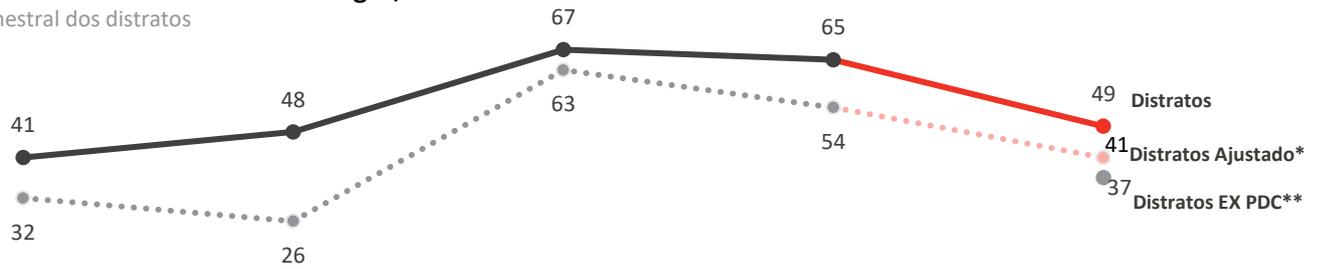


Perfil de vendas brutas (4T23)



Mesmo com um maior volume de entregas, distratos recuam 25%

Evolução trimestral dos distratos

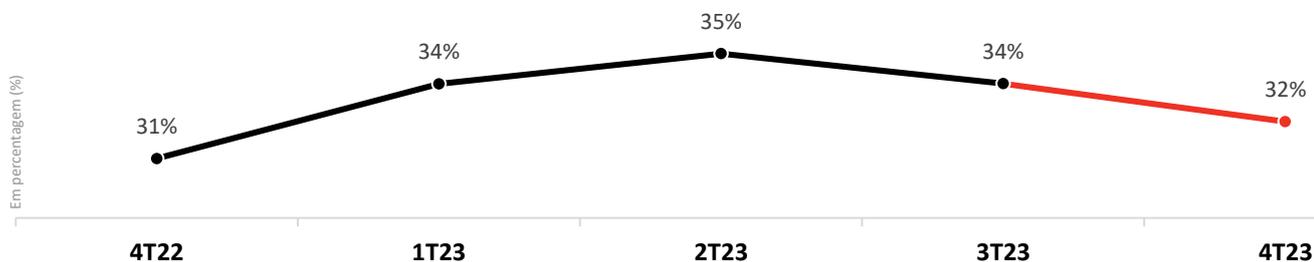


* Distratos excluindo Downgrades, Upgrades e Transferências; ** Distratos excluindo EZ Parque da Cidade

Período findo de 31 de Dezembro de 2023 Valores expressos em milhares de reais – R\$	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var	2023	2022	%Var
VENDAS BRUTAS	254.883	343.560	-25,8%	345.780	-26,3%	1.498.974	1.434.945	4,5%
(-) DISTRATOS	48.969	65.052	-24,7%	41.445	18,2%	229.165	179.943	27,4%
Downgrade	5.449	2.010	171,2%	4.525	20,4%	22.818	40.466	-43,6%
Upgrade	1.991	9.507	-79,1%	5.260	-62,1%	21.786	13.523	61,1%
Transferência	109	0	n.a	0	n.a	952	3.924	-75,7%
Distratos ajustados	41.418	53.535	-22,6%	31.661	30,8%	183.609	122.030	50,5%
(=) VENDAS LÍQUIDAS	205.914	278.507	-26,1%	304.335	-32,3%	1.269.809	1.255.002	1,2%

Período findo de 31 de Dezembro de 2023 Valores expressos em milhões de reais – R\$	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var	2023	2022	%Var
Vendas Brutas (R\$ milhões VGV)	254,9	343,6	-25,8%	345,8	-26,3%	1.499,0	1.434,9	4,5%
Preço Médio/ unidades (R\$ mil)	545,8	538,5	1,4%	504,8	8,1%	613,6	503,1	22,0%
VSO Bruta (%)	8,7%	11,4%	-2,7 p.p.	10,8%	-2,1 p.p.	36,0%	33,5%	2,5 p.p.
VSO Bruta Lançamento (%)	5,7%	25,5%	-19,7 p.p.	12,8%	-7,1 p.p.	45,9%	60,5%	-14,6 p.p.
VSO Bruta Estoque (%)	9,2%	10,4%	-1,2 p.p.	10,5%	-1,3 p.p.	34,0%	25,3%	8,7 p.p.
Distratos (R\$ milhões)	49,0	65,1	-24,7%	41,4	18,2%	229,2	179,9	27,4%
Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV)	205,9	278,5	-26,1%	304,3	-32,3%	1.269,8	1.255,0	1,2%
Lançamento	23,3	50,9	-54,2%	58,1	-59,9%	323,6	592,4	-45,4%
Performado	34,2	28,2	21,3%	84,2	-59,4%	196,6	222,1	-11,5%
Em obras	148,4	199,4	-25,6%	162,0	-8,4%	749,6	440,5	70,2%
Número de unidades	458	609	-24,8%	636	-28,0%	2.419	2.879	-16,0%
Distratos/ Vendas Brutas	19,2%	18,9%	0,3 p.p.	12,0%	7,2 p.p.	15,3%	12,5%	2,7 p.p.
VSO Líquida (%)	7,2%	9,5%	-2,3 p.p.	9,7%	-2,5 p.p.	32,3%	30,6%	1,7 p.p.
VSO Líquida UDM (últimos 12 meses) %	32,3%	33,9%	-1,7 p.p.	30,6%	1,6 p.p.	32,3%	30,6%	1,6 p.p.

Evolução da Velocidade de Vendas Líquida (VSO) - UDM (últimos 12 meses)



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

R\$ 387 milhões

Volume financiado após entrega das chaves %EZ

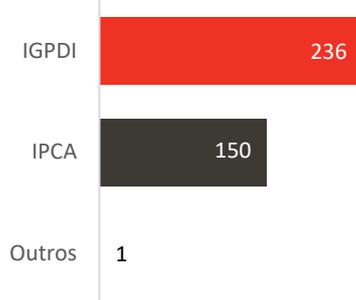
Impulsionada pela Campanha Estilo EZTEC, com taxas que iniciam em 7,99%, volume financiado cresce 6,6% em 2023. Atenta às necessidades dos clientes e graças à robusta estrutura de balanço e expertise em oferecer financiamento próprio a clientes, a Companhia lançou a campanha **Estilo EZTEC** com taxas que vão 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 cresceu ao longo do ano, sendo metade deste incremento decorrente de novos contratos originados no 4T23.

9,8%

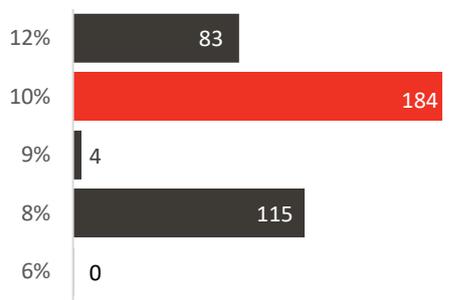
+ IGP-DI

Composição média de juros da Carteira

Índices de Correção

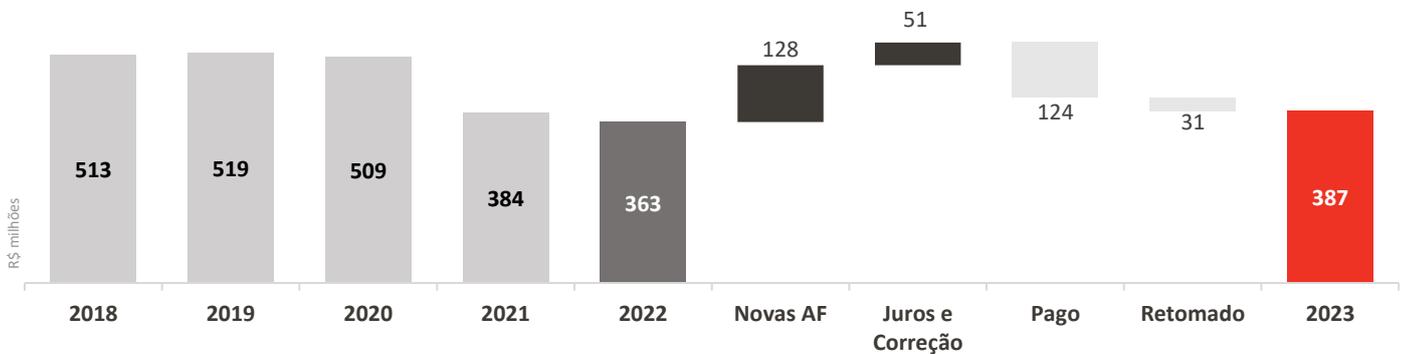


Taxas de Juros



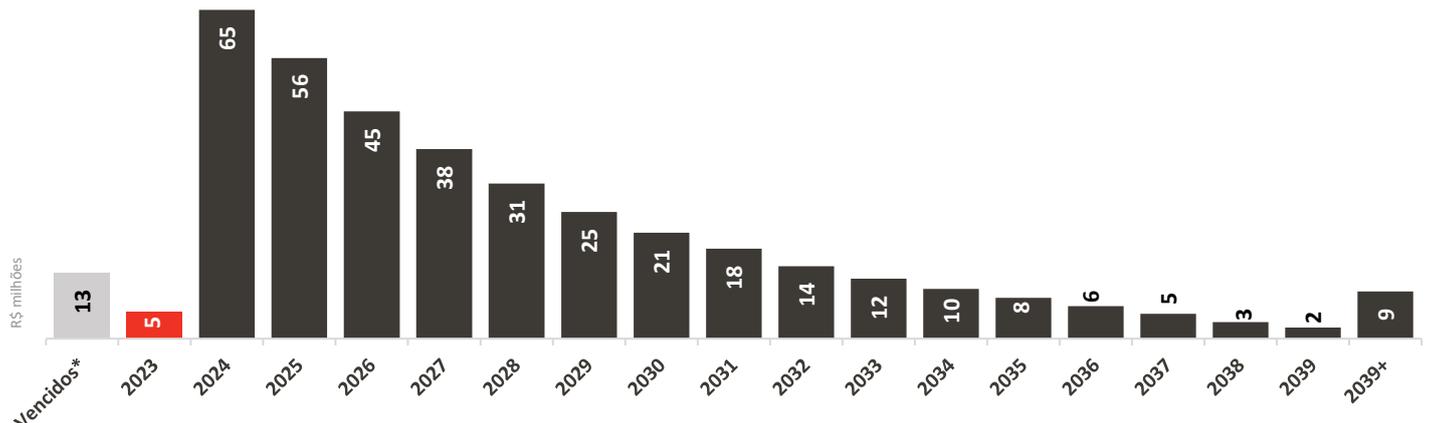
Atualmente 1.108 unidades são financiadas diretamente pela EZTEC

Evolução da carteira de Alienação Fiduciária



62% da Carteira amortizada nos próximos 5 anos, atualmente a inadimplência é de 3,3%*

Fluxo anual de pagamento das parcelas



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

ESTOQUE

R\$ 2.664 milhões

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

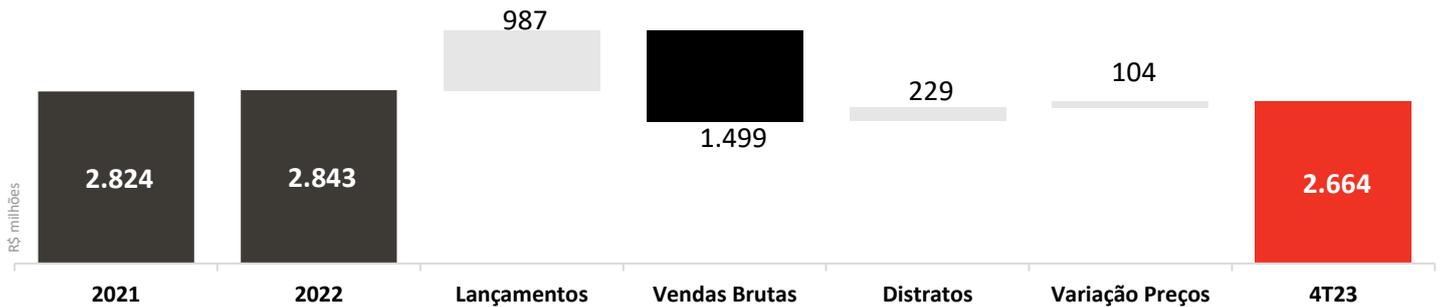
GVV do **Estoque Total** da Companhia %EZ

5,3% locado

Percentual relativo a R\$142 milhões de VGV Locado

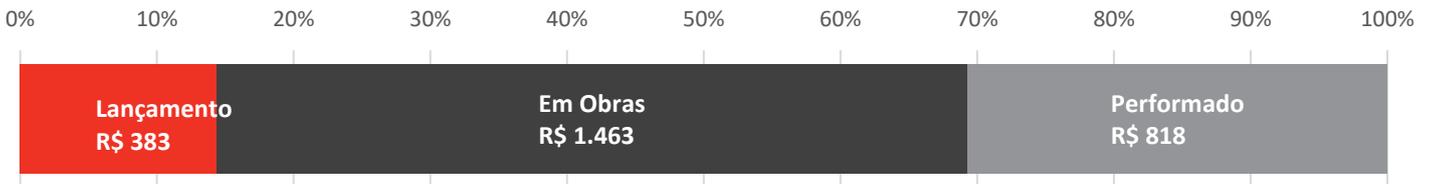
Mesmo com o alto volume de entregas a companhia conseguiu manter seu nível de estoque

Varição do **Estoque Total**



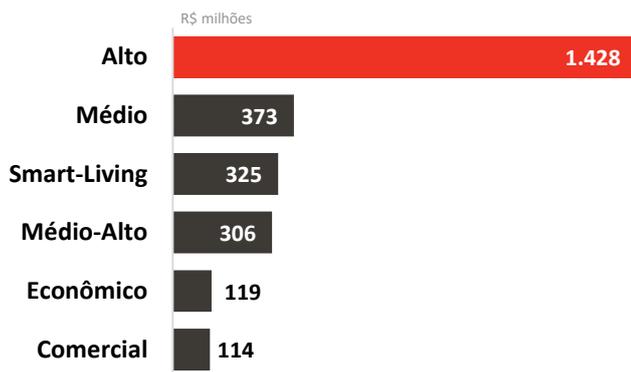
Com o elevado volume de entregas estoque Performado passa a corresponder por 30,7% do estoque

Estoque Residencial por status do projeto



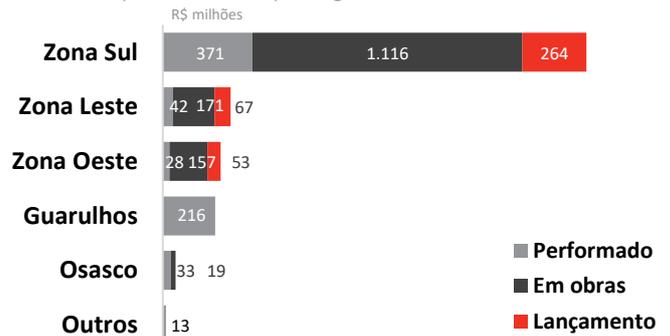
54% do estoque é residencial de alto padrão

GVV do Estoque por padrão - %EZTEC



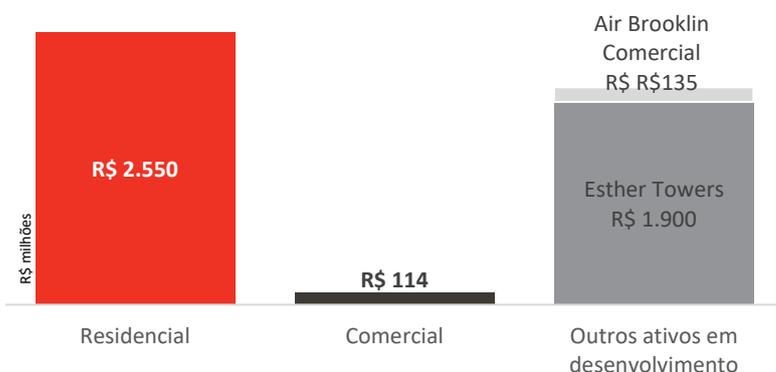
76% do estoque em construção está na Zona Sul

GVV do Estoque Residencial por região - %EZTEC



Estoque Total da Companhia está em R\$ 2.664 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)

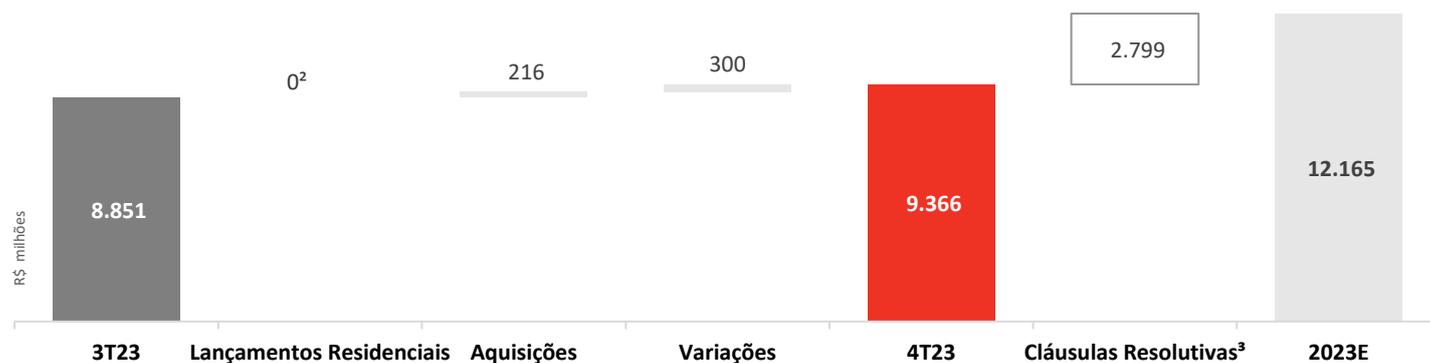
R\$ 9,4 bilhões

Em VGV para **FUTURAS INCORPORAÇÕES**
% EZTEC

Incremento de 5,8% no landbank se dá pela aquisição de um terreno e ajustes de área em projetos decorrente da mudança no plano diretor. Neste trimestre foi finalizada a aquisição dos lotes que compunham um terreno para futura incorporação de VGV estimado de R\$ 216 mi pela EZCAL na av. Mario Amaral, Paraíso. Ao todo foram desembolsados R\$ 22,7 mi relativo à parte EZTEC neste empreendimento. Além desta aquisição, a Companhia continua o processo de revisão de seus projetos à luz das novas regras do Plano Diretor Estratégico. Ao todo R\$ 182 milhões foram incrementados decorrido de ampliação de premissas de áreas ou de revisão de preços em projeto. Ressaltamos que a atual política de aquisições da EZTEC se limita à reposição de lançamentos – logicamente, sem prejuízo a eventuais aquisições oportunistas cuja viabilidade se justifique.

Aumento do VGV¹ se dá pela aquisição de um terreno e por calibragem de premissas

Evolução do Banco de Terrenos e projeção futura



¹Valor gerencial utilizando as melhores premissas atuais.

²Para fins de apresentação, o VGV dos terrenos relacionados aos projetos cujas atividades de canteiro já foram iniciados como o Lindenberg Ibirapuera e os projetos corporativos Esther Towers e Air Brooklin Comercial estão classificados como **Outros Ativos em Desenvolvimento** na seção de ESTOQUE, restando, nesta seção, apenas aqueles projetos que não tiveram suas obras iniciadas e serão futuramente lançados/comercializados. Por essa razão, não foi computado o lançamento da segunda fase do Lindenberg Ibirapuera neste gráfico.

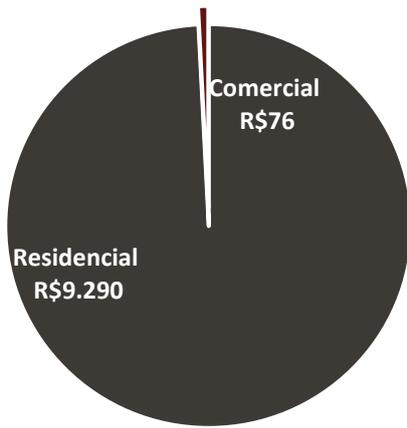
³Terrenos comprometidos com cláusulas resolutivas expressas, vinculadas à due diligence jurídica e técnica a ser realizada pela EZTEC.

Landbank diversificado entre os diferentes segmentos residenciais; 30% Médio-alto, 31% Médio e 30% MCMV

Landbank por empresa do grupo

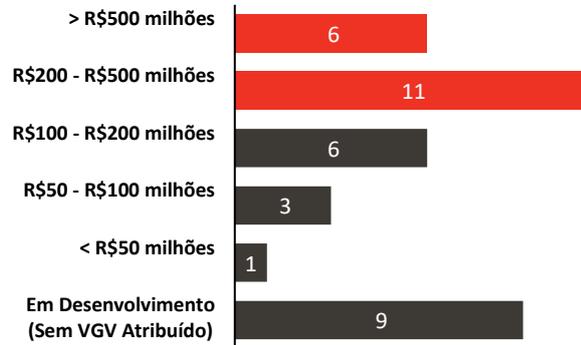


GRANDE SÃO PAULO R\$ milhões	Alto	Médio-alto	Médio	Econômico	Comercial	TOTAL
ZONA LESTE	-	-	914	826	-	1.740
ZONA OESTE	216	140	1.303	-	-	1.660
ZONA NORTE	-	-	139	-	-	139
ZONA SUL	544	2.342	100	1.588	76	4.649
OSASCO	-	350	440	389	-	1.178
2023	760	2.832	2.896	2.803	76	9.366
Cláusulas Resolutivas		2.799				2.799
2023E	760	5.631	2.896	2.803	76	12.165



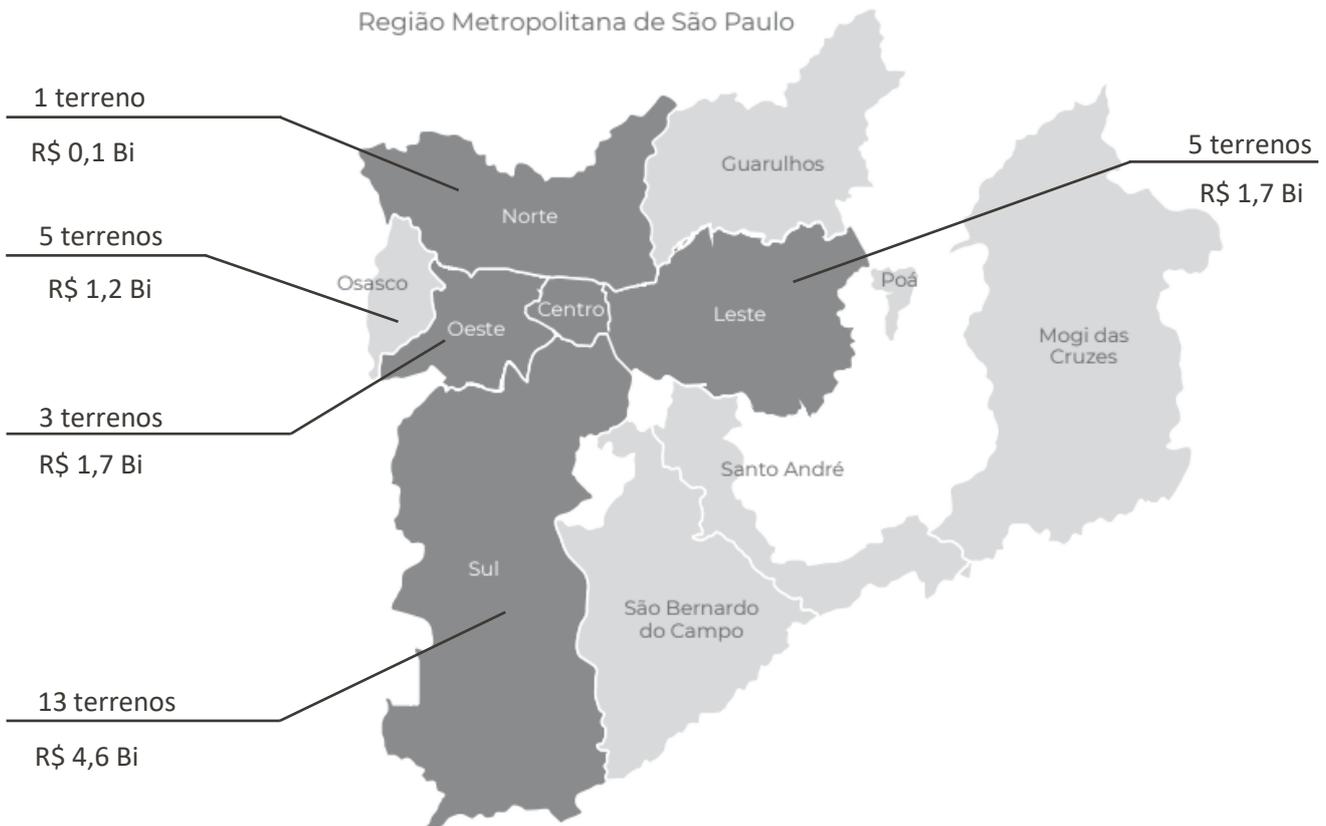
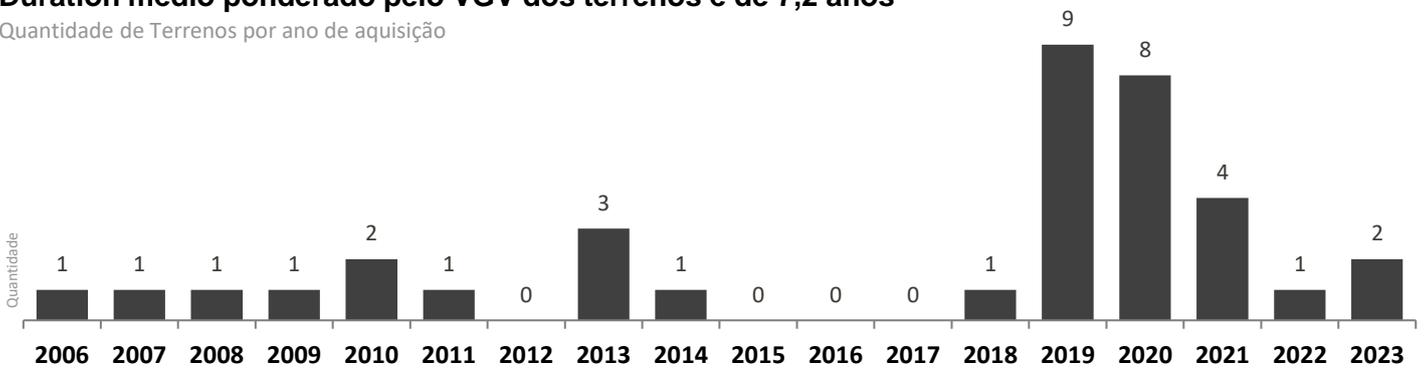
63% dos terrenos com VGV maior que R\$200 milhões

Quantidade de terrenos por VGV



Duration médio ponderado pelo VGV dos terrenos é de 7,2 anos

Quantidade de Terrenos por ano de aquisição



EZ INC

R\$ 2.153 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 foi adquirido já em operação (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:	86.000 m ²
% Concluído estimado:	60%
Previsão de conclusão:	1ª torre: 2S24 2ª torre: 2S25
Classificação:	Torre Corp. AAA
SPE:	Mairiporã



AIR BROOKLIN CORPORATE (Em Construção)

R\$ 135 milhões

Valor estimado pela venda

ABL total:	7,503 m ²
% Concluído estimado:	82%
Previsão de conclusão:	1S24
Classificação:	Monusuário
SPE:	Itajubá

MERCADO DE CAPITALIS

VALOR
ADICIONÁVEL

R\$ 21,30

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 31 de dezembro de 2023 Valores expressos em milhares de reais – R\$	EZTEC 4T23	EZTEC 4T22	%Var	EZ INC 4T23	EZTEC Ex-EZ INC
Valor do Patrimônio Líquido dos Acionistas Controladores	4.645.827	4.469.647	3,9%	1.117.839	3.527.988
Valor Patrimonial por ação (a)	R\$ 21,30	R\$ 20,49	3,9%	R\$ 5,12	R\$ 16,17
Adição de Valores OFF-BALANCE	571.019	554.365	3,0%	0	571.019
(+) Resultado a apropriar (Consolidado)	417.540	398.465	4,8%	0	417.540
(+) Resultado a apropriar (Equivalência)	153.479	155.900	-1,6%	0	153.479
Adição de valores OFF-BALANCE por ação (b)	R\$ 2,62	R\$ 2,54	3,0%	R\$ 0,00	R\$ 2,62
"Subtotal com valores adicionados" por ação (c = a + b)	R\$ 23,92	R\$ 23,03	3,8%	R\$ 5,12	R\$ 18,79
Projeção da possível adição dada a execução da estratégia	1.913.829	2.114.869	-9,5%	928.000	985.829
(+) Valor futuro previsto pela venda do Estoque ao preço esperado atualmente	1.099.829	1.300.869	-15,5%	114.000	985.829
(+) Ativos Corporativos em construção Esther Towers + Air Brooklyn*	814.000	814.000	0,0%	814.000	0
Adição prevista de liquidação do estoque a valores atuais e venda dos projetos corporativos (d)	R\$ 8,77	R\$ 9,70	-9,5%	R\$ 4,25	R\$ 4,52
"Subtotal com valores adicionados" por ação (e = c + d)	R\$ 32,69	R\$ 32,73	-0,1%	R\$ 9,38	R\$ 0,00
(+) Valor futuro previsto pela elaboração do landbank e venda de suas unidades	3.595.973	3.238.403	11,0%	72.960	3.523.013
Adição prevista da Execução e liquidação futura dos projetos em landbank (f)	R\$ 16,49	R\$ 14,85	11,0%	R\$ 0,33	R\$ 16,15
Total do valor patrimonial com adição dos valores	R\$ 10.726.649	R\$ 10.377.284	3,4%	R\$ 2.118.799	R\$ 8.607.850
"Total do valor patrimonial com adição dos valores" por ação (g = e + f)	R\$ 49,18	R\$ 47,57	3,4%	R\$ 9,71	R\$ 39,46
Quantidade de ações (ex-Tesouraria)	218.125.703	218.125.703	0,0%	218.125.703	218.125.703
(+) Ações Emitidas	220.989.103	220.989.103	0,0%	220.989.103	220.989.103
(-) Ações em Tesouraria	(2.863.400)	(2.863.400)	0,0%	(2.863.400)	(2.863.400)

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

CONSENSO INTERNO

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

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

Métricas Financeiras 4T23	Consenso	Mín	Máx	EZTEC 4T23	Banco 1	Banco 2	Banco 3	Banco 4	Banco 5	Banco 6	Banco 7	Banco 8	Banco 9	Banco 10
Receita Líquida	340,6	320	415	337,9	320	336,0	326,1	329,0	331	326,0	347,0	332,0	344,1	415
Margem Bruta	35,1%	33,4%	36,6%	33,3%	34,0%	35,0%	36,6%	34,3%	33,4%	36,5%	34,5%	34,5%	35,6%	36,3%
EBIT	63,2	44	69	70,5	66,8	65,2	63,1	65,0	44	69,0	69,0	60,0	66,6	n.a.
Lucro Líquido	76	65,9	101	82,8	70,5	74,2	82,0	75,0	70	70,0	76,0	75,0	65,9	101
Margem Líquida	22,3%	19,2%	25,1%	24,5%	22,0%	22,1%	25,1%	22,8%	21,3%	21,5%	21,9%	22,6%	19,2%	24,3%
Geração (Redução) de Caixa	(19,7)	(172)	196	(75,4)	(172)	(26,3)	(30,0)	(67,0)	196	(100,0)	n.a.	(56,0)	97,6	n.a.

Métricas Financeiras 2024	Consenso	Mediana	Mín	Máx	Banco 1	Banco 2	Banco 3	Banco 4	Banco 5	Banco 6	Banco 7	Banco 8	Banco 9	Banco 10
Receita Líquida	1.413,6	1.377,9	1.286,8	1.678,0	1.360,0	1.310,0	1.389,0	1.500,0	1.366,8	1.678,0	1.418,0	1.286,8	n.a.	n.a.
Margem Bruta	37,2%	37,2%	36,4%	38,2%	37,5%	36,5%	36,6%	37,6%	36,4%	37,4%	38,2%	37,0%	n.a.	n.a.
EBIT	336,8	336,0	244,0	471,0	344,0	279,0	244,0	390,0	328,0	471,0	356,0	282,3	n.a.	n.a.
Lucro Líquido	387,7	359,0	306,0	506,0	465,0	306,0	351,0	436,0	361,7	506,0	358,0	317,5	n.a.	n.a.
Margem Líquida	27,3%	25,9%	23,3%	34,2%	34,2%	23,3%	25,3%	28,9%	26,5%	30,2%	25,0%	24,7%	n.a.	n.a.
Geração (Redução) de Caixa	11,1	(100,0)	(209,9)	461,0	461,0	n.a.	150,0	(100,0)	(209,9)	76,0	(108,0)	(191,2)	n.a.	n.a.

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

Nota 4 – Alteramos as ordens dos bancos no 4T23 e 2024 para preservar o anonimato.

4T23

IBOVESPA B3

IBRA B3

ICON B3

IGC B3

IGCT B3

IBRX100 B3

IMOB B3

INDX B3

ITAG B3

SMLL B3

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 BURGENSE

Estagiário de RI

ANEXOS >>

Todos os dados presentes nesta Divulgação de Resultados, incluindo os dados em anexos, estão disponíveis para consulta nas planilhas de apoio presentes em nosso site de relações com investidores: ri.eztec.com.br/relacoes-com-investidores/dados-para-valuation/

ANEXOS

FLUXO DE CAIXA

Período findo de 31 de Dezembro de 2023
 Valores expressos em milhares de reais – R\$

	2023
Lucro Líquido	246.096
Ajustes para Reconciliar o Lucro Líquido com o Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais:	(128.210)
Ajuste a Valor Presente Líquido dos Impostos	13.540
Variação Monetária e juros, líquidos	(89.976)
Provisão de crédito duvidoso e provisão de distratos	3.151
Amortizações de ágio mais valia	4.601
Depreciações e Amortizações	19.765
Equivalência Patrimonial	(102.637)
Provisão para Contingências	(4.506)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e com recolhimento diferidos	27.852
Provisão para Perdas com Investimentos	-
(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:	(346.874)
Contas a Receber de Clientes	(95.565)
Imóveis a Comercializar	(321.729)
Demais Ativos	70.419
Aquisição CEPAC	-
Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais:	(91.644)
Adiantamento de Clientes	(37.251)
Juros Pagos	(32.640)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(25.298)
Fornecedores	(1.923)
Dívidas recebidas de controlada	-
Outros Passivos	5.468
Caixa Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais	(320.632)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos:	206.429
Aplicações Financeiras	(1.474.944)
Resgate de títulos financeiros	1.603.438
Aquisição de Investimentos	(53.456)
Aquisição de Bens do Imobilizado	(3.447)
Dividendo Recebido de controladas	134.839
Venda de investimentos permanentes	-
Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos	206.429
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos:	144.310
Partes relacionadas	(62.104)
Dividendos Pagos	(44.692)
Captação de Financiamentos e Debêntures	434.340
Juros de debêntures pagos	(42.805)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	(16.689)
Amortização de Empréstimos e Financiamentos	(117.327)
Custos com emissão de valores mobiliários	-
Ágio / Deságio na aquisição de participação de não controladores	(6.413)
Caixa Gerado pelas nas Atividades de Financiamentos	144.310
Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa	30.107
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	41.889
Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício	71.996

EVOLUÇÃO DO PoC

Empreendimento	12/2022	03/2023	06/2023	09/2023	12/2023
2019					
Vértiz Vila Mascote	100%	100%	100%	100%	100%
Le Jardim 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	87%	88%	93%	97%	100%
Jardins do Brasil - Reserva JB	85%	90%	100%	100%	100%
Pin Internacional	80%	87%	92%	100%	100%
2020					
Air Brooklin	79%	85%	89%	94%	100%
Fit Casa Alto do Ipiranga	100%	100%	100%	100%	100%
Z Ibirapuera	91%	100%	100%	100%	100%
Piazza Gran Maia	75%	81%	88%	95%	100%
Giardino Gran Maia	75%	81%	87%	94%	100%
Signature	55%	62%	69%	76%	83%
Eredità	61%	75%	85%	93%	100%
Fit Casa Estação José Bonifácio	60%	70%	78%	86%	92%
Meu Mundo Estação Mooca	63%	76%	83%	95%	100%
2021					
Dream View Sky Resort e Fit Estação Oratório	37%	47%	55%	65%	73%
Arkadio	36%	39%	42%	47%	52%
In Design Ipiranga	33%	41%	51%	60%	69%
Unique Green	18%	23%	29%	36%	45%
Pin Osasco	16%	22%	30%	45%	58%
2022					
Vila Nova Fazendinha	19%	29%	40%	55%	69%
Expression e Exalt	31%	34%	37%	42%	47%
Haute e Hub Brooklin	30%	32%	36%	42%	48%
Chanés Street	0%	0%	28%	28%	32%
Park Avenue	0%	0%	45%	49%	53%
2023					
Jota by Lindenberg	0%	0%	33%	34%	35%
East Blue Tatuapé	0%	0%	23%	23%	23%
Lindenberg Ibirapuera	0%	0%	0%	0%	61%
Lindenberg Alto de Pinheiros	0%	0%	0%	0%	38%

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
Performado	31.110	1.017	2.454.035		775.168.752	635	17.559.300	792.728.052	38	25.511.389	818.239.441
Prime House Ipiranga	216	-	11.495	100,0%	-	1	40.000	40.000	-	-	40.000
Bell'Acqua	152	1	11.485	99,3%	666.301	-	-	666.301	-	-	666.301
Premiatto	424	-	44.059	100,0%	-	-	-	-	-	20.000	20.000
Supéria Moema	153	-	8.476	100,0%	-	6	180.000	180.000	1	542.795	722.795
Capital Corporate Office	450	-	35.127	100,0%	-	4	120.000	120.000	2	1.835.615	1.955.615
Supéria Paraíso	160	-	7.218	100,0%	-	10	300.000	300.000	-	-	300.000
Quality 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	16	17.758	90,6%	13.038.428	122	2.440.000	15.478.428	-	-	15.478.428
Up Home Jd. Prudência	156	-	11.499	100,0%	-	1	40.000	40.000	-	-	40.000
Trend Paulista Offices	252	-	12.853	100,0%	-	52	1.560.000	1.560.000	2	1.199.323	2.759.323
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%	-	-	-	-	1	2.977.598	2.977.598
Royale Merit	160	-	23.151	100,0%	-	-	-	-	2	2.353.326	2.353.326
Neo Offices	96	1	3.679	98,8%	337.868	3	90.000	427.868	-	-	427.868
Bosque Ventura	450	1	33.779	99,8%	485.927	1	34.000	519.927	3	1.410.095	1.930.021
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	10	16.136	95,2%	3.997.369	79	1.580.000	5.577.369	2	460.501	6.037.870
Prime House São Bernardo	508	-	30.051	100,0%	-	-	-	-	1	364.897	364.897
Parque Ventura	508	1	40.093	99,8%	417.303	-	-	417.303	3	1.446.844	1.864.147
Brasiliano	162	-	7.715	100,0%	-	2	72.000	72.000	-	-	72.000
Premiatto Sacomã	138	-	9.464	100,0%	-	5	200.000	200.000	2	1.047.472	1.247.472
EZ Mark	323	80	20.755	73,1%	78.583.684	126	2.500.000	81.083.684	-	-	81.083.684
Centro Empresarial Jardins do Brasil	848	16	33.998	98,1%	4.510.204	23	640.500	5.150.704	1	219.596	5.370.301
Jardins do Brasil - Mantiqueira	498	-	37.917	100,0%	-	-	-	-	1	516.213	516.213
Quality House Ana Costa	238	-	17.911	100,0%	-	3	120.000	120.000	3	2.178.842	2.298.842
Cidade Maia - Alameda	448	6	19.253	98,4%	2.549.770	1	40.000	2.589.770	4	1.449.902	4.039.672
Cidade Maia - Praça	451	8	37.438	98,0%	5.490.339	16	640.000	6.130.339	3	1.808.812	7.939.151
Cidade Maia - Jardim	280	17	28.254	94,7%	11.891.327	10	400.000	12.291.327	2	1.590.934	13.882.261
Cidade Maia - Botânica	566	55	45.375	90,6%	32.182.375	3	120.000	32.302.375	2	1.210.016	33.512.391
Cidade Maia - Reserva	224	9	31.160	96,2%	10.534.727	2	80.000	10.614.727	2	2.445.436	13.060.164
Le Premier Flat Campos do Jordão	108	1	14.498	98,9%	1.650.739	2	100.000	1.750.739	-	-	1.750.739
Prime House Parque Bussocaba	568	1	34.414	99,8%	393.075	-	-	393.075	1	393.172	786.248
Legítimo Santana	70	-	6.532	100,0%	-	1	50.000	50.000	-	-	50.000
Massimo Vila Carrão	66	-	7.021	100,0%	-	1	40.000	40.000	-	-	40.000
Up Home Vila Mascote	129	1	8.880	99,2%	577.114	1	40.000	617.114	-	-	617.114
In Design Liberdade	114	3	7.892	95,1%	4.760.302	4	80.000	4.840.302	-	-	4.840.302
Verace Brooklin	48	-	9.097	100,0%	-	5	250.000	250.000	-	-	250.000
Clima São Francisco	106	-	8.770	100,0%	3.528.565	5	40.000	3.568.565	-	-	3.568.565
Z.Cotovia	199	2	7.701	99,1%	1.044.532	-	-	1.044.532	-	-	1.044.532
Vertiz Tatuapé	200	-	15.195	100,0%	-	4	160.000	160.000	-	-	160.000
Fit Casa Brás	979	12	33.737	98,8%	1.939.619	-	-	1.939.619	-	-	1.939.619
Sky House	115	19	7.455	83,7%	13.370.390	1	40.000	13.410.390	-	-	13.410.390
ID Ibirapuera	67	1	1.299	98,3%	369.672	-	-	369.672	-	-	369.672
Z.Pinheiros	386	23	15.567	94,9%	10.357.443	28	1.120.000	11.477.443	-	-	11.477.443
Le Jardin Ibirapuera	22	3	4.129	88,1%	11.375.971	1	50.000	11.425.971	-	-	11.425.971
Vértiz Vila Mascote	168	1	14.078	99,4%	751.407	-	-	751.407	-	-	751.407
Fit Casa Rio Bonito	560	5	24.423	99,0%	2.090.547	7	280.000	2.370.547	-	-	2.370.547
Vivid Perdizes	102	16	6.459	84,5%	12.614.561	-	-	12.614.561	-	-	12.614.561
Pátrio Ibirapuera	54	-	15.811	100,0%	-	5	352.200	352.200	-	-	352.200
Artis Jardim Prudência	92	6	6.762	92,9%	4.360.794	-	-	4.360.794	-	-	4.360.794
Jardins do Brasil - Reserva JB - 1ª Fase	330	23	25.241	93,2%	12.669.056	-	-	12.669.056	-	-	12.669.056
Haute Ibirapuera	57	1	9.188	96,5%	5.265.120	2	50.000	5.315.120	-	-	5.315.120

ID Lisboa	105	14	2.386	86,3%	5.511.242	-	-	5.511.242	-	-	5.511.242
PIN Internacional	1.416	6	50.856	99,4%	1.424.759	-	-	1.424.759	-	-	1.424.759
ID Jauaperi	169	5	3.558	98,2%	3.751.111	-	-	3.751.111	-	-	3.751.111
EZ Parque da Cidade	244	51	45.153	79,9%	175.609.542	19	950.000	176.559.542	-	-	176.559.542
Jardins do Brasil - Reserva JB - 2ª Fase	352	48	26.854	91,1%	19.579.671	-	427.000	20.006.671	-	-	20.006.671
Fit Casa Alto do Ipiranga	370	52	10.168	85,7%	14.898.283	-	-	14.898.283	-	-	14.898.283
Air Brooklin	663	93	30.232	84,0%	97.161.375	6	-	97.161.375	-	-	97.161.375
Z.Ibirapuera	172	54	7.613	74,4%	39.902.681	30	1.120.000	41.022.681	-	-	41.022.681
Giardino Gran Maia	322	218	14.366	30,4%	88.474.205	3	120.000	88.594.205	-	-	88.594.205
Piazza Gran Maia	192	72	16.255	64,2%	49.811.004	7	280.000	50.091.004	-	-	50.091.004
Eredità	136	21	15.501	82,0%	19.492.909	3	-	19.492.909	-	-	19.492.909
Meu Mundo Estação Mooca	774	44	24.957	91,9%	7.747.442	2	-	7.747.442	-	-	7.747.442
Em Obras	6.121	1.866	379.974		1.459.848.662	59	3.475.000	1.463.323.662	-	-	1.463.323.662
Fit Casa Estação José Bonifácio	894	243	28.444	73,1%	47.777.913	-	-	47.777.913	-	-	47.777.913
Signature	104	20	15.419	77,0%	27.436.202	7	75.000	27.511.202	-	-	27.511.202
ID Paraíso	231	30	5.394	87,7%	9.896.008	-	-	9.896.008	-	-	9.896.008
Dream View Sky Resort	420	114	31.450	63,1%	112.878.338	45	360.000	113.238.338	-	-	113.238.338
Arkadio	276	193	35.471	45,4%	290.934.525	3	50.000	290.984.525	-	-	290.984.525
Fit Casa Estação Oratório	80	36	2.650	48,4%	10.392.482	-	-	10.392.482	-	-	10.392.482
In Design Ipiranga	150	122	6.395	18,6%	51.421.218	-	-	51.421.218	-	-	51.421.218
Pin Osasco - 1ª Fase	351	57	12.924	82,5%	7.421.928	-	-	7.421.928	-	-	7.421.928
Unique Green - 1ª Fase	442	143	43.502	79,2%	88.408.350	-	1.960.000	90.368.350	-	-	90.368.350
Exalt	433	110	17.722	72,2%	71.558.146	-	-	71.558.146	-	-	71.558.146
Expression	80	20	12.051	77,2%	39.804.931	-	100.000	39.904.931	-	-	39.904.931
Villa Nova Fazendinha	830	119	28.021	86,0%	12.355.006	-	-	12.355.006	-	-	12.355.006
Hub Brooklin	412	147	15.530	57,7%	82.996.187	-	-	82.996.187	-	-	82.996.187
Haute Brooklin	104	59	16.813	65,7%	74.818.935	-	880.000	75.698.935	-	-	75.698.935
Unique Green - 2ª Fase	443	61	43.504	87,3%	53.899.403	-	-	53.899.403	-	-	53.899.403
Pin Osasco - 2ª Fase	351	94	12.924	71,6%	12.047.444	-	-	12.047.444	-	-	12.047.444
Park Avenue	90	75	13.379	34,7%	163.423.509	1	50.000	163.473.509	-	-	163.473.509
Chanés Street	250	101	11.958	53,1%	76.428.811	3	-	76.428.811	-	-	76.428.811
Jota Vila Mariana	136	94	13.459	63,9%	46.395.220	-	-	46.395.220	-	-	46.395.220
Lindenberg Ibirapuera - Art Tower	44	28	12.964	35,3%	179.554.107	-	-	179.554.107	-	-	179.554.107
Lançamento	208	109	37.999		381.920.432	28	1.000.000	382.920.432	-	-	382.920.432
East Blue	123	42	16.587	67,3%	65.710.654	28	1.000.000	66.710.654	-	-	66.710.654
Lindenberg Alto de Pinheiros	41	25	8.448	38,8%	52.622.492	-	-	52.622.492	-	-	52.622.492
Lindenberg Ibirapuera - Design Tower	44	42	12.964	4,3%	263.587.287	-	-	263.587.287	-	-	263.587.287
Total	37.439	2.992	2.872.008		2.616.937.846	722	22.034.300	2.638.972.146	38	25.511.389	2.664.483.536

RECEITA POR EMPREENDIMENTO

Empreendimento	% EZTEC	Receita Acumulada ¹
2012		
Neo Offices	100%	40.564
Bosque Ventura	85%	174.929
Terraço do Horto	100%	11.994
Massimo Nova Saúde	100%	68.515
In Design	100%	117.842
The View Nova Atlântica	100%	98.231
Green Work	100%	133.335
Up Home Santana	100%	51.088
Chácara Cantareira	100%	179.891
Prime House São Bernardo	100%	169.116
Parque Ventura	85%	223.353
Jardins do Brasil - Abrolhos	76%	198.785
Jardins do Brasil - Amazônia Brasileiro	76%	238.149
Brasileiro	90%	76.529
Dez Cantareira	50%	23.201
2013		
EZ Towers	100%	1.320.830
Le Premier Paraíso	100%	97.643
Premiatto Sacomã	100%	63.378
Splendor Vila Mariana	100%	72.447
EZ Mark	100%	247.594
Jardins do Brasil - Mantiqueira	76%	198.043
Centro Empresarial Jardins do Brasil	76%	191.610
Massimo Vila Mascote	100%	142.100
Quality House Ana Costa	100%	126.199
Cidade Maia - Alameda	100%	150.135
Cidade Maia - Jardim	100%	199.773
Cidade Maia - Praça	100%	260.999
2014		
Cidade Maia - Botânica	100%	311.881
Cidade Maia - Reserva	100%	213.822
Magnífico Mooca	63%	68.036
San Felipe - Palazzo	100%	54.382
San Felipe - Giardino	100%	104.659
Prime House Parque Bussocaba	100%	199.896
Le Premier Flat Campos do Jordão	100%	136.760
Legítimo Santana	100%	61.295
2015		
Splendor Ipiranga	100%	82.301
Massimo Vila Carrão	100%	54.423
Jardins do Brasil - Atlântica	76%	222.216
2016		
Le Premier Moema	50%	54.558
Splendor Brooklin	100%	99.790
Up Home Vila Mascote	100%	65.112
2017		
Legítimo Vila Romana	100%	55.146
In Design Liberdade	100%	74.146
Verace Brooklin	100%	95.662
Clima São Francisco	100%	75.227
2018		
Z.Cotovia	100%	110.364
Vertiz Tatuapé	100%	131.581
Sky House	100%	73.691
Fit Casa Brás	70%	146.180
Diogo Ibirapuera	100%	155.567
Z.Pinheiros	100%	209.874
2019		
Le Jardim Ibirapuera	100%	70.755
Vértiz Vila Mascote	100%	122.006
Fit Casa Rio Bonito	100%	162.518
Vivid Perdizes	100%	68.310
Pátrio Ibirapuera	70%	284.176
Artis Jardim Prudência	100%	56.322
Haute Ibirapuera	100%	165.298
Jardins do Brasil - Reserva JB	76%	305.332
EZ Parque da Cidade	100%	563.946
2020		
Air Brooklin	100%	365.055

Fit Casa Alto do Ipiranga	100%	85.093
Z.Ibirapuera	100%	105.821
Giardino Gran Maia	100%	38.741
Piazza Gran Maia	100%	89.622
Fit Casa Estação José Bonifácio	100%	128.600
Signature	50%	95.269
Eredità	50%	72.034
2021		
Dream View Sky Resort	100%	138.952
Unique Green	100%	317.968
In Design Ipiranga	100%	8.915
Arkadio	100%	115.884
2022		
Expression e Exalt	100%	146.496
Haute e Hub Brooklin	100%	126.177
Park Avenue	50%	50.205
Chanés Street	100%	27.438
2023		
East Blue	100%	26.867
Lindenberg Ibirapuera	90%	67.488

COMPARTILHADAS

Demonstração de Resultados Compartilhadas
Período findo de 31 de dezembro de 2023
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var	2023	2022	%Var
Receita Bruta	76.995	69.881	10,2%	44.281	73,9%	359.376	307.664	16,8%
(-) Cancelamento de vendas	(5.059)	(4.791)	5,6%	(802)	530,5%	(20.455)	(12.232)	67,2%
(-) Impostos incidentes sobre vendas	(1.601)	(1.454)	10,2%	(818)	95,7%	(8.065)	(6.314)	27,7%
Receita Líquida	70.334	63.636	10,5%	42.660	64,9%	330.856	289.118	14,4%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(49.310)	(43.391)	13,6%	(31.816)	55,0%	(210.841)	(185.197)	13,9%
Lucro Bruto	21.024	20.245	3,9%	10.845	93,9%	120.015	103.921	15,5%
Margem Bruta (%)	29,9%	31,8%	-1,9 p.p.	25,4%	17,6%	36,3%	35,9%	0,3 p.p.
(-) Despesas Comerciais	(3.491)	(4.445)	-21,5%	(5.461)	-36,1%	(17.203)	(16.982)	1,3%
(-) Despesas Administrativas	(1.328)	(1.166)	13,9%	(1.808)	-26,5%	(5.765)	(5.999)	-3,9%
(+) Outras Receitas (Despesas) Operacionais	1.274	(342)	-472,3%	(566)	-325,1%	(873)	(3.271)	-73,3%
Resultado Financeiro	4.370	1.406	210,8%	(289)	-1611,6%	12.272	8.928	37,5%
Receitas Financeiras	4.742	1.642	188,8%	(267)	-1877,9%	13.527	10.095	34,0%
Despesas Financeiras	(371)	(236)	57,7%	(22)	1557,8%	(1.255)	(1.167)	7,6%
Provisões Sociais	(1.857)	(1.606)	15,6%	(1.514)	22,6%	(9.060)	(7.104)	27,5%
Participação de Acionistas não controladores	1.066	161	560,3%	18.447	-94,2%	1.506	17.889	-91,6%
Lucro Líquido	21.059	14.253	47,8%	19.653	7,2%	102.637	97.382	5,4%
Margem Líquida (%)	29,9%	22,4%	7,5 p.p.	46,1%	-35,0%	31,0%	33,7%	-2,7 p.p.

Balanco das Compartilhadas - Período findo de 31 de dezembro de 2023
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var
ATIVO	599.920	679.890	-11,8%	542.263	10,6%
Circulante	295.823	325.227	-9,0%	289.865	2,1%
Caixa e Equivalentes de Caixa	54.969	43.040	27,7%	19.875	176,6%
Contas a Receber de Clientes	65.999	100.028	-34,0%	62.589	5,5%
Imóveis a Comercializar	131.358	120.444	9,1%	54.743	140,0%
Outros Ativos Circulantes	43.497	61.714	-29,5%	152.659	-71,5%
Não Circulante	304.097	354.663	-14,3%	252.397	20,5%
Contas a Receber de Clientes	111.498	131.078	-14,9%	108.756	2,5%
Imóveis a Comercializar	134.512	132.457	1,6%	137.545	-2,2%
Outros Ativos não Circulantes	58.087	91.128	-36,3%	6.096	852,8%
PASSIVO	151.687	151.999	-0,2%	121.564	24,8%
Circulante	94.975	98.810	-3,9%	81.849	16,0%
Empréstimos e Financiamentos	18.740	17.085	9,7%	13.345	40,4%
Adiantamento de Clientes	41.731	43.794	-4,7%	46.949	-11,1%
Outros Passivos Circulantes	34.504	37.931	-9,0%	21.556	60,1%
Não Circulante	56.712	53.189	6,6%	39.715	42,8%
Empréstimos e Financiamentos	36.151	28.150	28,4%	14.229	154,1%
Outros Passivos não Circulantes	20.561	25.039	-17,9%	25.486	-19,3%

EZ INC

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO & BALANÇO PATRIMONIAL

Demonstração de Resultado Consolidado
Períodos findos em dezembro.2023
Valores expressos em milhares de reais - R\$

	4T23	3T23	Var. %	2023	2022	Var. %
Receita Operacional Bruta	19.121	7.326	161,0%	19.121	36.266	-47,3%
(+) Receita de Venda Imóveis	8.147	4.113	98,1%	8.147	22.277	-63,4%
(+) Receita de Locações	10.973	3.212	241,6%	10.973	13.989	-21,6%
(+) Outras Receitas	1	1	-37,7%	1	(0)	-242,5%
Receita Bruta	19.121	7.326	161,0%	19.121	36.266	-47,3%
Deduções da Receita Bruta	(2.694)	(2.285)	17,9%	(2.694)	(905)	197,7%
(-) Cancelamento de Vendas	(2.130)	(2.130)	0,0%	(2.130)	110	-2041,0%
(-) Cancelamento de Locação	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Impostos Incidentes sobre Vendas	(564)	(156)	262,8%	(564)	(1.015)	-44,4%
Receita Líquida	16.426	5.041	225,9%	16.426	35.361	-53,5%
Custos Gerais	(2.975)	(976)	204,8%	(2.975)	(8.196)	-63,7%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos	(2.975)	(976)	204,8%	(2.975)	(8.196)	-63,7%
(-) Custo das Locações	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Outros Custos	(0)	(0)	84,6%	(0)	-	n.a.
Lucro Bruto	13.451	4.065	230,9%	13.451	27.165	-50,5%
Margem Bruta	81,9%	80,6%	1,3 p.p.	81,9%	76,8%	5,1 p.p.
(Despesas) / Receitas Operacionais	(21.561)	(4.928)	337,5%	(21.560)	(21.402)	0,7%
(-) Despesas Comerciais	(3.163)	(393)	704,8%	(3.163)	(2.390)	32,3%
(-) Despesas Administrativas	(11.749)	(3.382)	247,4%	(11.749)	(13.038)	-9,9%
(-) Despesas Tributárias	(3.879)	(1.026)	278,1%	(3.879)	(3.555)	9,1%
(-) Provisões para perdas em investimentos	(2.844)	(201)	1314,9%	(2.844)	(2.540)	12,0%
(-) Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(+) Equivalência Patrimonial	74	74	0,0%	75	121	-38,0%
	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros	(8.110)	(863)	839,3%	(8.109)	5.763	-240,7%
Margem Operacional	-49,4%	-17,1%	-32,2 p.p.	-49,4%	16,3%	-65,7 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	3.262	125	2509,6%	3.262	6.102	-46,5%
(+) Receitas Financeiras	3.832	584	556,2%	3.832	6.372	-39,9%
(-) Despesas Financeiras	(570)	(459)	24%	(570)	(270)	111%
Resultado Operacional	(4.848)	(738)	556,5%	(4.847)	11.865	-140,8%
Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social	(4.848)	(738)	556,5%	(4.847)	11.865	-140,8%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(1.605)	(418)	284,0%	(1.605)	(2.364)	-32,1%
(-) Correntes	(1.764)	(410)	330,2%	(1.764)	(2.305)	-23,5%
(-) Diferidos	159	(8)	-2087,5%	159	(59)	-369,5%
Lucro Líquido	(6.453)	(1.156)	458,0%	(6.452)	9.501	-167,9%
(-) Lucro Atribuível aos Acionistas Não Controladores	0	0	n.a.	0	0	n.a.
Lucro Atribuível aos Acionistas Controladores	(6.453)	(1.156)	458,0%	(6.452)	9.501	-167,9%
Margem Líquida	-39,3%	-22,9%	-16,3 p.p.	-39,3%	26,9%	-66,1 p.p.

Balço Patrimonial Períodos findos em dezembro.2023 Valores expressos em milhares de reais - R\$	4T23	3T23	Var. %	4T22	Var. %
ATIVO	1.372.792	1.351.880	1,5%	1.254.384	9,4%
<i>CIRCULANTE</i>	142.810	237.627	-39,9%	164.813	-13,4%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.099	3.233	-66,0%	3.329	-67,0%
Aplicações Financeiras	20.174	18.604	8,4%	23.278	-13,3%
Contas a Receber	7.823	10.604	-26,2%	19.690	-60,3%
Imóveis a Comercializar	113.258	204.177	-44,5%	118.074	-4,1%
Tributos a Compensar	359	359	0,0%	355	1,1%
Outros Créditos	97	650	-85,1%	87	11,5%
<i>NÃO CIRCULANTE</i>	1.229.982	1.114.253	10,4%	1.089.571	12,9%
Contas a Receber	5.811	6.092	-4,6%	7.276	-20,1%
Imóveis a Comercializar	1.210.136	1.095.010	10,5%	1.076.721	12,4%
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	14.035	13.151	6,7%	5.574	151,8%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.363.511	1.351.880	0,9%	1.254.384	8,7%
<i>CIRCULANTE</i>	7.029	45.549	-84,6%	102.446	-93,1%
Empréstimos e Financiamentos	110	0	n.a.	21.606	-99,5%
Fornecedores	4.082	5.439	-24,9%	12.339	-66,9%
Obrigações Trabalhistas	499	867	-42,4%	840	-40,6%
Obrigações Fiscais	1.365	1.206	13,2%	1.897	-28,0%
Contas a Pagar	695	694	0,1%	602	15,4%
Provisão para Garantia	0	0	n.a.	0	n.a.
Terrenos a Pagar	120	37.040	-99,7%	62.178	-99,8%
Dividendos a Pagar	0	0	n.a.	2.256	-100,0%
Tributos com Recolhimento Diferido	158	303	-47,9%	728	-78,3%
Outros Débitos	0	0	n.a.	0	n.a.
<i>NÃO CIRCULANTE</i>	238.528	216.179	10,3%	106.797	123,3%
Empréstimos e Financiamentos	237.646	213.330	11,4%	104.041	128,4%
Terrenos a Pagar	0	0	n.a.	0	n.a.
Impostos com Recolhimento Diferido	882	850	3,8%	756	16,7%
Outros Débitos com Terceiros	0	1.999	-100,0%	2.000	-100,0%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.117.839	1.090.152	2,54%	1.045.141	6,96%
<i>PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES</i>	1.117.839	1.090.152	2,5%	1.045.141	7,0%
Capital Social	1.112.590	1.033.440	7,7%	1.033.440	-30,9%
Reserva Legal	767	767	0,0%	767	0,0%
Reserva de Expansão	10.934	5.945	83,9%	10.934	0,0%
AFAC	0	50.000	-100,0%	0	n.a.
Prejuízos Acumulados	-6.452	-	n.a.	-	n.a.
<i>PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES</i>	0	0	n.a.	0	n.a.