

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	13
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023	18
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	19
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	20
--------------------------	----

Notas Explicativas	22
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	41
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	42
--	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	44
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	45
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	46
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	220.989.103
Preferenciais	0
Total	220.989.103
Em Tesouraria	
Ordinárias	2.863.400
Preferenciais	0
Total	2.863.400

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	5.111.937	5.005.255
1.01	Ativo Circulante	652.441	571.868
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.766	2.723
1.01.02	Aplicações Financeiras	641.284	565.992
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	9.391	3.153
1.01.08.03	Outros	9.391	3.153
1.01.08.03.02	Outros créditos	9.391	3.153
1.02	Ativo Não Circulante	4.459.496	4.433.387
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	201.461	271.972
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	83.293	76.275
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	118.168	195.697
1.02.01.10.03	Tributos a Compensar	43.301	38.148
1.02.01.10.05	Outros créditos	74.867	157.549
1.02.02	Investimentos	4.249.323	4.151.657
1.02.03	Imobilizado	5.815	7.554
1.02.04	Intangível	2.897	2.204

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	5.111.937	5.005.255
2.01	Passivo Circulante	25.859	49.072
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.367	3.272
2.01.02	Fornecedores	3.040	2.215
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.040	2.215
2.01.03	Obrigações Fiscais	13.025	13.511
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	285	4.225
2.01.04.02	Debêntures	285	4.225
2.01.05	Outras Obrigações	5.062	25.130
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.465	2.465
2.01.05.02	Outros	2.597	22.665
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	19.666
2.01.05.02.04	Contas a pagar	31	126
2.01.05.02.05	Direitos de uso a pagar	2.566	2.873
2.01.06	Provisões	80	719
2.01.06.02	Outras Provisões	80	719
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	80	719
2.02	Passivo Não Circulante	308.348	310.356
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	298.550	299.793
2.02.01.02	Debêntures	298.550	299.793
2.02.02	Outras Obrigações	4.756	5.498
2.02.02.02	Outros	4.756	5.498
2.02.02.02.04	Direitos de uso a pagar	4.756	5.498
2.02.03	Tributos Diferidos	0	23
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	23
2.02.04	Provisões	5.042	5.042
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.042	5.042
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	5.042	5.042
2.03	Patrimônio Líquido	4.777.730	4.645.827
2.03.01	Capital Social Realizado	2.888.997	2.888.997
2.03.02	Reservas de Capital	-62.711	-62.711
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-45.181	-45.181
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	38.297
2.03.02.08	Transações com socios	-55.827	-55.827
2.03.04	Reservas de Lucros	1.951.444	1.819.541
2.03.04.01	Reserva Legal	253.290	253.290
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.607.005	1.607.005
2.03.04.11	Custos com transação da emissão de ações	-40.754	-40.754
2.03.04.12	Resultado do exercício	145.370	0
2.03.04.13	Dividendos	-13.467	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	80.654	128.264	66.668	101.732
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-24.354	-47.163	-23.620	-44.605
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-21.097	-40.912	-20.708	-38.833
3.04.02.02	Honorários da administração	-3.257	-6.251	-2.912	-5.772
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	3.151	2.651	-1.246	-4.073
3.04.05.02	Despesas tributárias	-253	-430	-235	-477
3.04.05.03	Outras receitas e despesas operacionais, liquidas	3.404	3.081	1.369	1.098
3.04.05.05	Provisão com perdas em investimentos	0	0	-2.380	-4.694
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	101.857	172.776	91.534	150.410
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	80.654	128.264	66.668	101.732
3.06	Resultado Financeiro	8.010	17.083	8.613	15.748
3.06.01	Receitas Financeiras	18.850	37.400	19.701	38.332
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.840	-20.317	-11.088	-22.584
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	88.664	145.347	75.281	117.480
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	23	52	78
3.08.02	Diferido	0	23	52	78
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	88.664	145.370	75.333	117.558
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	88.664	145.370	75.333	117.558
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,41	0,67	0,35	0,54
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,41	0,67	0,35	0,54

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	88.664	145.370	75.333	117.558
4.03	Resultado Abrangente do Período	88.664	145.370	75.333	117.558

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	99.613	169.335
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-43.429	-44.280
6.01.01.01	Lucro líquido do período	145.370	117.558
6.01.01.02	Variação monetária e juros líquidos	-19.969	-19.490
6.01.01.03	Depreciações e amortizações	3.969	4.070
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-172.776	-150.410
6.01.01.05	Provisão para riscos e demandas judiciais	0	-624
6.01.01.06	Imposto de renda e Contribuição Social correntes e diferidos	-23	-78
6.01.01.07	Provisão para perdas com investimentos	0	4.694
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-7.258	20.253
6.01.02.01	Outros ativos	-6.157	24.172
6.01.02.02	Fornecedores	825	558
6.01.02.03	Outros passivos	-1.926	-4.477
6.01.03	Outros	150.300	193.362
6.01.03.01	Amortização de Debêntures e Juros Pagos	-21.580	-20.636
6.01.03.02	Dividendos recebidos de controladas	171.880	213.998
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-58.712	-134.337
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-524.519	-397.558
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	481.372	351.557
6.02.03	Aportes e aquisição de investimentos	-74.425	-159.703
6.02.04	Aquisição de bens do imobilizado e intangível	-1.258	-320
6.02.05	Redução de capital recebida de controladas	60.118	44.552
6.02.06	Venda de investimentos permanentes	0	27.135
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-41.858	-41.034
6.03.01	Partes relacionadas	-7.018	-21.489
6.03.02	Dividendos pagos	-33.133	-17.512
6.03.03	Pagamento de direitos de uso	-1.707	-2.033
6.03.04	Captação de Debêntures	300.000	0
6.03.06	Pagamento principal Debêntures	-300.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-957	-6.036
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	2.723	8.017
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.766	1.981

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.888.997	-103.465	1.860.295	0	0	4.645.827
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-103.465	1.860.295	0	0	4.645.827
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-13.467	0	-13.467
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-13.467	0	-13.467
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	145.370	0	145.370
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	145.370	0	145.370
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-103.465	1.860.295	131.903	0	4.777.730

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.888.997	-97.052	1.677.702	0	0	4.469.647
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-97.052	1.677.702	0	0	4.469.647
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-10.028	0	0	-10.028
5.04.06	Dividendos	0	0	-10.028	0	0	-10.028
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	117.558	0	117.558
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	117.558	0	117.558
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-97.052	1.667.674	117.558	0	4.577.177

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
7.01	Receitas	6.012	1.098
7.01.02	Outras Receitas	6.012	1.098
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-19.595	-20.542
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-16.664	-20.542
7.02.04	Outros	-2.931	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-13.583	-19.444
7.04	Retenções	-3.969	-4.070
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-3.969	-4.070
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-17.552	-23.514
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	210.176	188.742
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	172.776	150.410
7.06.02	Receitas Financeiras	37.400	38.332
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	192.624	165.228
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	192.624	165.228
7.08.01	Pessoal	23.213	21.429
7.08.01.01	Remuneração Direta	16.368	16.902
7.08.01.02	Benefícios	5.639	3.747
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.206	780
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	3.724	3.657
7.08.02.01	Federais	3.297	3.221
7.08.02.03	Municipais	427	436
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	20.317	22.584
7.08.03.01	Juros	20.317	22.584
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	145.370	117.558
7.08.04.02	Dividendos	13.467	10.028
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	131.903	107.530

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	6.090.503	5.879.316
1.01	Ativo Circulante	2.614.516	2.510.852
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	45.034	84.186
1.01.02	Aplicações Financeiras	783.251	678.090
1.01.03	Contas a Receber	336.297	296.195
1.01.04	Estoques	1.414.875	1.422.577
1.01.04.01	Imoveis a comercializar	1.414.875	1.422.577
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.201	8.905
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.201	8.905
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	25.858	20.899
1.01.08.03	Outros	25.858	20.899
1.01.08.03.02	Outros créditos	25.858	20.899
1.02	Ativo Não Circulante	3.475.987	3.368.464
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.950.166	2.830.831
1.02.01.04	Contas a Receber	1.014.684	903.841
1.02.01.05	Estoques	1.720.884	1.668.196
1.02.01.05.01	Imoveis a comercializar	1.720.884	1.668.196
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	86.187	79.016
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	128.411	179.778
1.02.01.10.03	Tributos a compensar	44.901	39.792
1.02.01.10.04	Titulos a receber	5	103
1.02.01.10.05	Outros créditos	83.505	139.883
1.02.02	Investimentos	506.133	501.241
1.02.03	Imobilizado	16.791	34.188
1.02.04	Intangível	2.897	2.204

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	6.090.503	5.879.316
2.01	Passivo Circulante	254.579	402.620
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.264	8.071
2.01.02	Fornecedores	65.156	52.607
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	65.156	52.607
2.01.03	Obrigações Fiscais	36.279	37.642
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	36.279	37.642
2.01.03.01.02	Impostos com recolhimento diferido	13.385	11.540
2.01.03.01.03	Obrigações fiscais	22.894	26.102
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	12.590	136.471
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	12.305	132.246
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	12.305	132.246
2.01.04.02	Debêntures	285	4.225
2.01.05	Outras Obrigações	130.290	167.829
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	872	872
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	872	872
2.01.05.02	Outros	129.418	166.957
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	19.666
2.01.05.02.04	Contas a pagar	16.848	36.329
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	89.618	94.286
2.01.05.02.06	Terrenos a pagar	7.947	1.624
2.01.05.02.07	Provisão para Garantia	12.439	12.179
2.01.05.02.08	Direitos de uso a pagar	2.566	2.873
2.02	Passivo Não Circulante	996.705	771.632
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	938.424	719.700
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	639.874	419.907
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	639.874	419.907
2.02.01.02	Debêntures	298.550	299.793
2.02.02	Outras Obrigações	52.605	46.256
2.02.02.02	Outros	52.605	46.256
2.02.02.02.04	Impostos com recolhimento diferido	41.303	35.845
2.02.02.02.05	Outros débitos com terceiros	388	388
2.02.02.02.07	Provisão de Garantia	6.158	4.525
2.02.02.02.08	Direitos de uso a pagar	4.756	5.498
2.02.04	Provisões	5.676	5.676
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.676	5.676
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	5.676	5.676
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	4.839.219	4.705.064
2.03.01	Capital Social Realizado	2.888.997	2.888.997
2.03.02	Reservas de Capital	-62.711	-62.711
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-45.181	-45.181
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	38.297
2.03.02.08	Transações com socios	-55.827	-55.827
2.03.04	Reservas de Lucros	1.951.444	1.819.541
2.03.04.01	Reserva Legal	253.290	253.290

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.607.005	1.607.005
2.03.04.11	Custos com transação na emissão de ações	-40.754	-40.754
2.03.04.12	Resultado do exercício	145.370	0
2.03.04.13	Dividendos	-13.467	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	61.489	59.237

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	415.924	655.110	242.732	493.516
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-287.598	-445.075	-164.151	-343.650
3.03	Resultado Bruto	128.326	210.035	78.581	149.866
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-55.236	-104.978	-20.380	-62.475
3.04.01	Despesas com Vendas	-37.869	-59.120	-29.868	-54.799
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-39.248	-73.691	-35.677	-66.912
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-34.376	-64.342	-31.329	-58.453
3.04.02.02	Honorários da administração	-4.872	-9.349	-4.348	-8.459
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.060	-6.218	-4.827	-8.089
3.04.05.01	Despesas tributárias	-2.978	-5.823	-2.165	-4.963
3.04.05.02	Outras receitas e despesas operacionais, liquidas	1.918	-395	-2.662	-3.126
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	22.941	34.051	49.992	67.325
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	73.090	105.057	58.201	87.391
3.06	Resultado Financeiro	28.747	59.611	23.096	47.418
3.06.01	Receitas Financeiras	40.910	83.715	35.383	72.046
3.06.02	Despesas Financeiras	-12.163	-24.104	-12.287	-24.628
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	101.837	164.668	81.297	134.809
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-9.513	-16.097	-5.785	-13.267
3.08.01	Corrente	-5.799	-12.585	-5.915	-12.978
3.08.02	Diferido	-3.714	-3.512	130	-289
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	92.324	148.571	75.512	121.542
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	92.324	148.571	75.512	121.542
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	88.664	145.370	75.333	117.558
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.660	3.201	179	3.984
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,41	0,67	0,35	0,54

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,41	0,67	0,35	0,54

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2023 à 30/06/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	92.324	148.571	75.512	121.542
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	92.324	148.571	75.512	121.542
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	88.664	145.370	75.333	117.558
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.660	3.201	179	3.984

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-9.455	-154.552
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	97.736	31.277
6.01.01.01	Lucro líquido do período	148.571	121.542
6.01.01.02	Ajuste a valor presente de clientes	5.919	4.354
6.01.01.03	Variação monetária e juros líquidos	-63.826	-51.028
6.01.01.04	Depreciações e amortizações	22.307	11.148
6.01.01.05	Imposto de renda e contribuição social	16.097	13.267
6.01.01.06	Equivalência patrimonial	-34.051	-67.325
6.01.01.07	Provisão para riscos e demandas judiciais	0	-1.579
6.01.01.08	Provisão para Distratos e de Créditos Estimados	2.719	898
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-107.191	-185.829
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-120.941	-834
6.01.02.02	Imoveis a comercializar	-14.856	-170.322
6.01.02.03	Outros Ativos	70.879	6.757
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	-4.668	-9.315
6.01.02.05	Fornecedores	12.549	7.890
6.01.02.06	Imposto de renda e contribuição social pagos	-17.170	-15.067
6.01.02.07	Amortização de Debêntures e Juros pagos	-44.754	-33.561
6.01.02.08	Outros passivos	-12.386	-21.958
6.01.02.10	Dividendos recebidos de investidas	24.156	50.581
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-81.267	18.688
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-924.100	-939.539
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	856.299	969.498
6.02.03	Aquisição de bens do imobilizado e intangível	-2.484	-1.484
6.02.04	Aportes e aquisição de investimentos	-28.616	-36.922
6.02.06	Venda de investimentos permanentes	0	27.135
6.02.07	Redução de capital recebida de controladas	17.634	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	56.434	129.234
6.03.01	Captação de financiamentos e debêntures	523.132	156.437
6.03.02	Amortização de empréstimos, financiamentos e direitos de uso	-125.445	-6.622
6.03.03	Efeitos de participação de acionistas não controladores	-949	17.586
6.03.04	Dividendos pagos	-33.133	-17.512
6.03.05	Partes relacionadas	-7.171	-20.655
6.03.06	Pagamento de debêntures	-300.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-34.288	-6.630
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	71.996	49.103
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	37.708	42.473

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.888.997	-103.465	1.860.295	0	0	4.645.827	59.237	4.705.064
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-103.465	1.860.295	0	0	4.645.827	59.237	4.705.064
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	-13.467	0	-13.467	-949	-14.416
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-13.467	0	-13.467	0	-13.467
5.04.08	Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	-949	-949
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	145.370	0	145.370	3.201	148.571
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	145.370	0	145.370	3.201	148.571
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-103.465	1.860.295	131.903	0	4.777.730	61.489	4.839.219

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.888.997	-97.052	1.677.702	0	0	4.469.647	69.297	4.538.944
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-97.052	1.677.702	0	0	4.469.647	69.297	4.538.944
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-10.028	0	0	-10.028	-6.832	-16.860
5.04.06	Dividendos	0	0	-10.028	0	0	-10.028	0	-10.028
5.04.08	Acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-6.832	-6.832
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	117.558	0	117.558	3.984	121.542
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	117.558	0	117.558	3.984	121.542
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-97.052	1.667.674	117.558	0	4.577.177	66.449	4.643.626

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/06/2023
7.01	Receitas	676.846	506.140
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	670.184	506.140
7.01.02	Outras Receitas	6.662	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-498.828	-391.970
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-445.075	-343.650
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-46.664	-45.194
7.02.04	Outros	-7.089	-3.126
7.03	Valor Adicionado Bruto	178.018	114.170
7.04	Retenções	-22.307	-11.148
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-22.307	-11.148
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	155.711	103.022
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	117.767	139.371
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	34.051	67.325
7.06.02	Receitas Financeiras	83.716	72.046
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	273.478	242.393
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	273.478	242.393
7.08.01	Pessoal	53.694	55.330
7.08.01.01	Remuneração Direta	39.219	43.222
7.08.01.02	Benefícios	11.362	9.358
7.08.01.03	F.G.T.S.	3.113	2.750
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	47.109	40.893
7.08.02.01	Federais	39.764	35.047
7.08.02.03	Municipais	7.345	5.846
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	24.104	24.628
7.08.03.01	Juros	24.104	24.628
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	148.571	121.542
7.08.04.02	Dividendos	13.467	10.028
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	131.903	107.530
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	3.201	3.984

Comentário do Desempenho

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da EZTEC anuncia os resultados do segundo trimestre de 2024. Durante o trimestre foram registrados lançamentos com um Valor Geral de Venda (VGV) %EZTEC de R\$188 milhões, vendas líquidas de R\$508 milhões, margem bruta de 30,9%, margem líquida de 21,3% e um lucro líquido trimestral de R\$ 89 milhões. Com isso, a Companhia encerrou o primeiro semestre de 2024 com R\$ 646 milhões em lançamentos, R\$ 799 milhões em vendas, uma margem bruta semestral de 32,1%, uma margem líquida de 22,2% e um resultado no período de R\$145 milhões.

O trimestre foi marcado por um aumento nas vendas da Companhia, resultando no segundo melhor trimestre de vendas da história da Eztec, atrás apenas dos R\$546 milhões de vendas registrados no 4T19. Os principais fatores que contribuíram para este marco foram a aceleração na velocidade de venda dos novos projetos lançados e o maior volume de unidades prontas vendidas. Esses números reforçam a atual preocupação da Companhia com o impacto do 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 de estoques.

Os projetos *Villares Parada Inglesa* e *Brooklyn Studios by Lindenberg* foram os novos lançamentos do trimestre. O primeiro, localizado no bairro Parada Inglesa na Zona Norte, é fruto de uma parceria entre a EZTEC (75%) e a Niss (25%). Lançado no início do trimestre, é composto por uma torre residencial de 373 unidades de médio padrão, que somam um VGV %EZ de R\$138 milhões, e já está 93% vendido. A melhor VSO para um lançamento desde o *Pátrio Ibirapuera* lançado no segundo trimestre de 2019 que também registrou 93% de vendas em seus três primeiros meses. O Villares se beneficiou de sua localização privilegiada no bairro, próximo à estação de metrô Parada Inglesa, e da expertise da Companhia em identificar a demanda em regiões menos óbvias da cidade de São Paulo e sua habilidade em elaborar o produto mais adequado para esses públicos. Assim, somada a habilidade dos corretores da TecVendas, foi possível alcançar 60% de vendas em menos de duas semanas de lançamento. O segundo projeto, uma torre de studios anexa ao *Lindenberg Vista Brooklin*, lançado no 1T24, também superou os 50% de vendas e encerrou o trimestre 60% vendido.

Outros pontos de destaque neste trimestre incluem (i) a evolução de aproximadamente 180% na venda de unidades prontas e (ii) a abertura comercial do *Lindenberg Ibirapuera Design Tower*, segunda torre do projeto cujo lançamento foi registrado no 4T23. Com 13 unidades vendidas no trimestre, mais de R\$ 80 milhões, a torre encerrou o período 33% vendida. Quanto as unidades prontas, conforme anunciado anteriormente durante a teleconferência de resultados do 1T24, a Companhia iniciou uma campanha de ajustes de preços que gerou oportunidades especialmente em produtos performados. Analisando a especificidade de cada unidade a Companhia conseguiu atrair nova atenção para alguns produtos resultando em mais de R\$135 milhões em vendas em produtos performados no trimestre, maior volume de vendas de estoque pronto da história da Companhia.

Comentário do Desempenho

É importante destacar os efeitos que estes fatos trouxeram aos resultados financeiros da Companhia. Devido, especialmente, à venda de unidades prontas e de projetos cujas obras estão bastante avançadas, como o *Lindenberg Ibirapuera*, que possui PoC de 68%, foi possível observar um impacto pontual que causou uma expansão de 74% na receita líquida e uma redução de 3,3 p.p. na margem bruta, resultando em um lucro bruto trimestral de R\$128 milhões, uma expansão de 57% em relação ao trimestre anterior, e um lucro líquido de R\$89 milhões, o maior dos últimos seis trimestres.

No âmbito das entregas, a Companhia concluiu os projetos Fit Casa Estação José Bonifácio e Fit Casa Estação Oratório, que juntos estão 81% vendidos e perfazem R\$151 milhões de VGV entregue. Ambos os projetos são voltados para o programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) e, por consequência, tiveram os repasses dos saldos devedores das unidades vendidas realizados através da Caixa Econômica Federal (CEF) durante o período de construção. Por conta disso, não era esperada uma forte entrada de caixa decorrente da entrega desses projetos.

Quanto o pagamento dos dividendos trimestrais, o Conselho de Administração da Companhia aprovou o pagamento de dividendos sobre os lucros trimestrais no montante total de R\$ 21 milhões, aproximadamente R\$ 0,10 (dez centavos) por ação a serem pagos no dia 30 de agosto de 2024.

Finalmente, é possível perceber que, desde o dia 30 de julho, a Eztec está de cara nova. A nova identidade visual traz consigo o desejo da Companhia de se modernizar, mas sem renunciar o seu diferencial que é, e sempre foi, o seu foco. Foco no cliente, foco no mercado de São Paulo, foco na qualidade dos produtos, na solidez e na rentabilidade, o foco para olhar para onde ninguém está olhando e buscar estar sempre um passo à frente. Por isso, a Eztec traz esse foco na sua nova identidade visual com um círculo focal no meio e o olhar atencioso que sempre acompanhou a Companhia ao longo destes 45 anos de história.

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.

Notas Explicativas

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2024

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. Contexto operacional

A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia” ou “Controladora”), com sede na Avenida República do Líbano, 1.921, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, está listada no Novo Mercado desde 21 de junho de 2007, na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros – B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, sendo suas ações negociadas por meio do código “EZTC3”, atuando como “holding” das empresas mencionadas na nota explicativa 8.

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (b) a Administração e locação de imóveis próprios; (c) o loteamento de terrenos; (d) a construção de condomínios; (e) a prestação de serviços relativos a construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (f) a participação em outras sociedades, empresárias ou não, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis descritas na Nota explicativa 2 às demonstrações financeiras anuais, individuais e consolidadas, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e, portanto, devem ser lidas em conjunto, conforme facultado pelo Ofício-circular 03/2011 emitido pela CVM.

As informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas estão em conformidade com a NBC TG 21 Demonstração Intermediárias e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A preparação das informações financeiras intermediárias requer o uso de certas estimativas contábeis críticas, e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das práticas contábeis. As estimativas e premissas contábeis são continuamente avaliadas e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis para as circunstâncias. Tais estimativas e premissas podem diferir dos resultados efetivos.

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas contratuais das dívidas mencionadas nas Notas explicativas 10 e 11, na data da emissão dessas informações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas

2.2. Pronunciamentos novos ou revisados

Abaixo seguem as normas e alterações válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024 e aplicáveis para a Companhia:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis / IAS 1	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
Alterações a serem introduzidas no CPC 40 – Instrumentos financeiros / IFRS 7 e no CPC 03 – Demonstrações de fluxo de Caixa / IAS 7	Acordos de financiamento de fornecedores - alterações nos requisitos de divulgação nas que têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
Alterações a serem introduzidas no CPC 06 – Arrendamento / IFRS 16	A alteração especifica os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

As normas emitidas não produzem impactos relevantes nas demonstrações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Caixa e bancos	<u>1.766</u>	<u>2.723</u>	<u>37.708</u>	<u>71.996</u>
	<u>1.766</u>	<u>2.723</u>	<u>37.708</u>	<u>71.996</u>
Bancos – Caixa Restrito (i)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7.326</u>	<u>12.190</u>
	<u>1.766</u>	<u>2.723</u>	<u>45.034</u>	<u>84.186</u>

- (i) O caixa restrito é representado por recursos decorrentes de repasses de créditos associativos bloqueados na data de fechamento do balanço, sendo a liberação e a utilização desses recursos vinculadas ao registro dos respectivos contratos junto ao Cartório de Registro de Imóveis, o valor foi substancialmente liberado em período subsequente.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 30 de junho de 2024 possuem vencimento de curto prazo, com risco insignificante de mudança de valor e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia, que não compromissos de caixa de curto prazo.

Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no valor justo com os seus efeitos reconhecidos no resultado. Compostos por depósitos a prazo, operações compromissadas, debêntures, títulos públicos e outros investimentos.

Notas Explicativas

	Taxa de <u>Remuneração</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Aplicações em CDBs	97% a 103% do CDI	<u>641.284</u>	<u>565.992</u>	<u>783.251</u>	<u>678.090</u>
		<u>641.284</u>	<u>565.992</u>	<u>783.251</u>	<u>678.090</u>

5. CONTAS A RECEBER

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Clientes por incorporação de imóveis – obras concluídas	581.477	493.553
Clientes por incorporação de imóveis – obras em construção (i)	762.433	699.934
Duplicatas a receber – serviços e locação	<u>7.071</u>	<u>6.549</u>
	<u>1.350.981</u>	<u>1.200.036</u>
Circulante	336.297	296.195
Não circulante	1.014.684	903.841

(i) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 30 de junho de 2024, no montante de R\$33.697 (R\$27.778 em 31 de dezembro de 2023). A taxa utilizada no período encerrado em 30 de junho de 2024 foi de 6,3% ao ano (5,6% ao ano em 31 de dezembro de 2023), para as contas a receber das unidades não entregues, sendo consideradas taxas históricas da data das vendas das unidades imobiliárias.

A composição da parcela do ativo não circulante, em 30 de junho de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
2025	162.700	182.091
2026	152.105	154.141
2027	103.057	101.895
A partir de 2028	<u>596.822</u>	<u>465.714</u>
	<u>1.014.684</u>	<u>903.841</u>

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 30 de junho de 2024 e em 31 de dezembro de 2023:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
A vencer	1.317.752	1.163.967
Vencidos:		
Até 30 dias	31.784	19.601
De 31 a 60 dias	2.040	6.803
De 61 a 90 dias	2.179	1.743
De 91 a 120 dias	1.070	3.541
Acima de 120 dias	<u>15.656</u>	<u>21.202</u>
	52.729	52.890
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	<u>(19.500)</u>	<u>(16.821)</u>
	<u>1.350.981</u>	<u>1.200.036</u>

Notas Explicativas

Em 30 de junho de 2024, do total de títulos vencidos, 23% (18% em 2023), referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo que prováveis perdas já registradas nas demonstrações financeiras intermediárias. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Imóveis concluídos	372.189	437.919
Imóveis em construção	1.352.900	1.319.890
Terrenos para novas obras	1.248.041	1.187.828
Encargos financeiros	95.730	80.977
Adiantamento para fornecedores	<u>66.899</u>	<u>64.159</u>
	<u>3.135.759</u>	<u>3.090.773</u>
Circulante	1.414.875	1.422.577
Não circulante	1.720.884	1.668.196

Os terrenos com lançamento previsto para julho de 2025 em diante foram classificados no ativo não circulante.

A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos, unidades concluídas e em construção, a preço de mercado, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução para o valor realizável líquido. Para o fechamento destas demonstrações financeiras intermediárias, não foi identificada necessidade de provisão de redução para o valor realizável líquido destes ativos.

7. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	43.301	38.148	49.063	43.659
Outros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.039</u>	<u>5.039</u>
	<u>43.301</u>	<u>38.148</u>	<u>54.102</u>	<u>48.698</u>
Circulante	-	-	9.201	8.905
Não circulante	43.301	38.148	44.901	39.792

(*) O valor do imposto de renda sobre aplicações financeiras representa retenções ocorridas, incluindo de anos anteriores, que, em consonância com o disposto no artigo 66 da Lei 8.383/91, com redação dada pelo artigo 58 da Lei 9.069/95, estabelece o direito de compensação com impostos de mesma natureza ou pedido de restituição, o que assegura à Companhia sua plena realização a valores atualizados.

Notas Explicativas

8. INVESTIMENTOS

Sociedades controladas	Controladora							
	Participação	Patrimônio		Resultado do Exercício	Equivalência Patrimonial	Investimentos		
		Direta - %	Ativo			Passivo	Líquido	30/06/2024
	(b)							
Ana clara Incorporadora Ltda.	99,99%	53.776	7.726	46.050	(138)	(138)	46.050	38.383
Aramaré Incorporadora Ltda.	99,99%	43.311	1.828	41.483	(148)	(148)	41.483	41.178
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda.	85,00%	31.657	1.330	30.327	156	132	25.778	28.314
Austin Incorporadora Ltda.	99,99%	127.437	3.989	123.448	(2.649)	(2.649)	123.448	111.556
Barcelona Incorporadora Ltda.	99,99%	43.664	7.095	36.569	4.685	4.685	36.569	31.884
Belo Vale Incorporadora Ltda.	99,99%	18.364	19	18.345	(135)	(135)	18.345	18.184
Caldas Novas Incorporadora Ltda	80,00%	317.480	36.291	281.189	19.262	15.409	224.951	206.402
Cannes Incorporadora Ltda.	99,99%	165.450	50.786	114.664	11.221	11.221	114.664	103.443
Catalão Incorporadora Ltda	99,99%	46.998	22.204	24.794	780	780	24.794	23.564
Cristalina Incorporadora Ltda.	99,99%	32.319	178	32.141	(154)	(154)	32.141	31.397
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	41.338	2.824	38.514	1.241	620	19.257	24.887
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	186.082	8.729	177.353	10.479	7.335	124.147	128.012
Ez Cal Mario Amaral. Spe Ltda. (a)	50,00%	41.062	380	40.682	(16)	(8)	20.341	18.099
Ez Cal Participações Ltda. (a) (c)	50,00%	184.376	1	184.375	11.633	5.817	92.188	85.546
EZ Inc Incorporações Comerciais S.A	99,99%	1.461.856	293.752	1.168.104	(6.304)	(6.304)	1.168.104	1.117.839
Fit Casa Incorporadora Ltda	99,99%	278.737	25.330	253.407	13.717	13.717	253.407	313.842
Gol Incorporadora Ltda.	99,99%	442.356	174.508	267.848	32.809	32.809	267.848	229.309
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	202.143	78.153	123.990	18.573	18.573	123.990	105.418
Harisa Incorporadora S.A (a)	50,00%	137.627	33.114	104.513	22.985	11.492	52.256	40.764
Ilha Bela Incorporadora Ltda.	99,99%	50.782	35	50.747	(82)	(82)	50.747	50.579
Islandia Incorporadora Ltda.	99,99%	123.607	44.571	79.036	16.310	16.310	79.036	62.726
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	126.482	24.147	102.335	8.294	4.147	51.168	47.021
Jacarei Incorporadora Ltda.	99,99%	37.203	5.805	31.398	2.031	2.031	31.398	29.367
Larissa Incorporadora Ltda.	99,99%	28.528	1.064	27.464	2.488	2.488	27.464	32.057
Nova Cruz Incorporadora Ltda	99,99%	29.835	442	29.393	(279)	(279)	29.393	28.042
Nova Prata Incorporadora. Ltda	50,00%	67.522	15.679	51.843	(4.157)	(2.079)	25.921	26.850
Osasco Lote 3 Empreend. Spe Ltda (a)	50,00%	46.075	23	46.052	(245)	(123)	23.026	22.945
Participações Imob. Mooca S.A (a)	50,00%	137.192	9.587	127.605	1.840	920	63.803	61.578
Phaser Incorporação SPE Ltda (a)	76,25%	88.427	20.479	67.948	9.763	7.445	51.811	88.057
Pinhal Incorporadora Ltda.	99,99%	113.806	17.272	96.534	6.573	6.573	96.534	85.561
Provença Incorporadora Ltda.	99,99%	17.297	17	17.280	231	231	17.280	17.419
Santa Laura Incorporadora Ltda.	99,99%	182.418	91.548	90.870	4.532	4.532	90.870	83.339
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	99,99%	168.212	11.056	157.156	6.998	6.998	157.156	143.707
Serra Branca Incorporadora Ltda	99,99%	44.536	100	44.436	(320)	(320)	44.436	43.461
Siena Incorporadora Ltda.	99,99%	18.240	768	17.472	1.038	1.038	17.472	18.264
Tupi Incorporadora Ltda	99,99%	55.927	3.180	52.747	653	653	52.747	52.064
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99%	91.525	8.792	82.733	10.464	10.464	82.733	169.419
Valentina Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	53.209	-	53.209	3.143	3.143	53.209	54.865
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99%	20.835	233	20.602	(31)	(31)	20.602	20.634
Outros Investimentos (d)						(4.337)	306.348	247.251
Subtotal						172.776	4.182.915	4.083.226
“Mais-valia”							66.408	68.431
Total de investimentos							4.249.323	4.151.657

Sociedades controladas em conjunto	Consolidado							
	Participação	Patrimônio		Resultado do Exercício	Equivalência Patrimonial	Investimentos		
		Ativo	Passivo			Líquido	30/06/2024	31/12/2023
	(b)							
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	41.338	2.824	38.514	1.241	620	19.257	24.887
Ez Cal Mario Amaral Spe Ltda. (a)	50,00%	41.062	380	40.682	(16)	(8)	20.341	18.099
Ez Cal Participações Ltda. (a) (c)	50,00%	184.376	1	184.375	11.633	5.817	92.188	85.546
Harisa Incorporadora S.A (a)	50,00%	137.627	33.114	104.513	22.985	11.492	52.256	40.764
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	126.482	24.147	102.335	8.294	4.147	51.168	47.021
Osasco Lote 3 Empreend. Spe Ltda (a)	50,00%	46.075	23	46.052	(245)	(123)	23.026	22.945
Participações Imob. Mooca S.A (a)	50,00%	137.192	9.587	127.605	1.840	920	63.803	61.578
Phaser Incorporação SPE Ltda (a)	76,25%	88.427	20.479	67.948	9.763	7.445	51.811	88.057
Outros Investimentos (d)						3.741	65.484	42.427
Subtotal						34.051	439.334	431.323
“Mais-valia”							66.799	69.918
Total de investimentos							506.133	501.241

(a) Empresas controladas em conjunto, não consolidadas nas demonstrações financeiras.

(b) No período findo em 30 de junho de 2024 não houve alterações de participação nas sociedades controladas ou controladas em conjunto.

Notas Explicativas

- (c) Nas demonstrações financeiras consolidadas o saldo dos investimentos permanentes está apresentado com os efeitos de eliminação da participação indireta na sociedade Caldas Novas Incorporadora Ltda e Nova Prata Incorporadora Ltda.
- (d) Outros investimentos permanentes, com valores em 30 de junho de 2024 inferiores a R\$15.000.

As movimentações dos investimentos podem ser assim demonstradas:

	Saldo inicial	AFACs e	Equivalência	Dividendos	Redução de	Saldo final
	31/12/2023	Aquisições (i)	patrimonial		Capital / Transferências	30/06/2024
Controladora	4.083.226	129.293	172.776	(171.880)	(30.500)	4.182.915
Consolidado	431.323	28.616	34.051	(24.156)	(30.500)	439.334

- (i) Durante o período, a Controladora realizou aporte em controlada no valor de R\$54.869 referente a contribuições sem efeito caixa, através da transferência de CEPACs – Certificados de Potencial Adicional de Construção, em terrenos para futura incorporação.

Composição da “mais-valia”:

“Mais-valia” de contas a receber e imóveis a comercializar adquiridos nas sociedades

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
Banco de Projetos Granja Viana 1 SPE Ltda. (i)	-	-	577	1.954
Harisa Incorporadora Ltda (i)	7.992	8.951	7.992	8.951
Osasco Lote 3 Empreend. SPE Ltda (i)	3.195	3.195	3.195	3.195
Participações Imo. Mooca S.A (i)	54.484	55.114	54.484	55.114
Outros	737	1.171	551	704
	<u>66.408</u>	<u>68.431</u>	<u>66.799</u>	<u>69.918</u>

- (i) A mais-valia na aquisição destes investimentos foi baseada nos imóveis a comercializar (terrenos) e futuros empreendimentos, sendo a sua realização efetuada de acordo com a venda dos estoques e realização dos resultados.

9. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

Conforme descrito na nota explicativa 2.16 das demonstrações financeiras de 2023, estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, em virtude do critério de reconhecimento da receita aplicável às atividades imobiliárias:

Composição de resultado a apropriar:

	Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de Vendas Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Receita de Vendas Contratadas	2.448.600	2.155.310
(b) Receita de Vendas Apropriadas liquidas	1.451.763	1.096.000
Receita de Vendas Apropriadas	1.470.974	1.112.284
Distratos - Receitas estornadas	(19.211)	(16.284)
Receitas de Vendas Apropriar (a) - (b)	996.837	1.059.310
(ii) Receita de Indenização por distratos	(1.788)	(1.432)
(iii) Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para Reconhecimento de Receita	9.326	11.301
(iv) Provisão para distratos (Passivo)	1.788	1.432
Ajuste em receitas apropriadas	19.211	16.284
Ajuste em Contas a Receber de Clientes	(15.636)	(13.420)

Notas Explicativas

		Consolidado	
		<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
	Empreendimentos em construção		
	Receita indenização por distratos	(1.788)	(1.432)
(v)	Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas Empreendimentos em Construção:		
	(a) Custo Orçado das Unidades Custo Incorrido líquido das Unidades	1.547.489	1.373.543
	(b) Custo de construção incorridos	(937.914)	(713.391)
	Encargos financeiros incorridos	(20.052)	(7.615)
	(c) Distratos - Custos de construção	<u>11.031</u>	<u>9.396</u>
	Custo Orçado a Apropriar (a + b + c) - Sem encargos financeiros Driver (custo incorrido / custo orçado) sem encargos (%)	<u>620.606</u> 60,61%	<u>669.548</u> 51,94%
(vi)	Custo Orçado a Apropriar de Unidades em Estoque Empreendimentos em Construção:		
	(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros) Custo Incorrido das Unidades - líquido	842.037	1.009.267
	(b) Custos de construção incorridos	(561.026)	(561.532)
	Encargos financeiros apropriados	(8.027)	(3.773)
	Custo de unidades	<u>(552.999)</u>	<u>(557.759)</u>
	Custo orçado a apropriar em estoques sem encargos financeiros (a + b)	<u>289.038</u>	<u>451.508</u>

a) Patrimônio de afetação

Os empreendimentos inseridos no “Patrimônio de Afetação” em observância à Lei 10.931/04 perfazem em 30 de junho de 2024, 48% do total do ativo consolidado (46,5% em 31 de dezembro de 2023).

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos nas informações financeiras consolidadas são representados por créditos imobiliários, com juros médios de 8,9% a.a. (8,9% a.a. em 31 de dezembro de 2023), com vencimento final previsto para até janeiro de 2027, no montante de R\$652.179 em 30 de junho de 2024, sendo R\$12.305 no circulante e R\$639.874 no não circulante (R\$552.153, sendo R\$132.246 no circulante e R\$419.907 no não circulante em 31 de dezembro de 2023).

O saldo de empréstimos e financiamentos é representado pelos financiamentos a vencer a partir de outubro de 2023. A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	Saldo inicial		Amortização	Juros Pagos	Juros incorridos	Saldo final
	<u>31/12/2023</u>	<u>Captação</u>				
Empréstimos e financiamentos	552.153	223.132	(123.738)	(23.174)	23.806	652.179

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

Nos contratos destes financiamentos não estão previstas cláusulas de vencimento antecipado (“Covenants”) atrelados com índices financeiros da Companhia. Não houve qualquer quebra ou inadimplemento em cláusulas contratuais destes financiamentos.

11. DEBÊNTURES

Notas Explicativas

Em Reunião do Conselho de administração de 6 de maio de 2022, foi aprovada a 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos nos termos da Resolução CVM nº 160/22. Foram emitidas 300.000 debêntures em série única, a R\$1 cada, totalizando um montante de R\$300.000, não conversíveis, com juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI acrescidas de taxa de 1,3% ao ano, com vencimento para maio de 2025. Em Reunião do Conselho de administração realizada em 06 de junho de 2024, foi aprovada a realização do resgate antecipado facultativo destas debêntures, com o consequente cancelamento destes instrumentos, o valor pago com juros até a liquidação foi de R\$304.292.

Em Reunião do Conselho de administração de 6 de junho de 2024, foi aprovada a 2ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos nos termos da Resolução CVM nº 160/22, conforme abaixo:

- Quantidade: 300.000 (trezentas mil), em serie única (1.000,00 Reais cada);
- Conversibilidade: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia e nem permutáveis em ações de outra sociedade;
- Espécie e Garantias: As Debêntures serão da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
- Vencimento final: 12 de junho de 2028 (48 meses a contar da data de emissão) – Pagamento de 50% do valor principal em 12 de junho de 2027 e 50% do valor principal no vencimento final e pagamento dos juros semestrais;
- Juros remuneratórios das debêntures: As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida de taxa de 0,85% ao ano (variação do CDI + 0,85% a.a.);

A movimentação das debêntures pode ser assim demonstrada:

	Saldo inicial 31/12/2023	Captação	Liquidação	Juros pagos	Juros incorridos	Custos de emissão	Saldo final 30/06/2024
Debêntures (i)	304.845	300.000	(300.000)	(21.580)	18.556	(1.053)	300.768
(-) Custos de emissão (i)	<u>(827)</u>	<u>(1.416)</u>	-	-	-	<u>310</u>	<u>(1.933)</u>
	<u>304.018</u>	<u>298.584</u>	<u>(300.000)</u>	<u>(21.580)</u>	<u>18.556</u>	<u>(743)</u>	<u>298.835</u>

(i) O saldo é apresentado no líquido dos custos de emissão das debentures. Os juros classificados no passivo circulante líquido dos custos de emissão.

Índices financeiros nas cláusulas de “Covenants”:

	<u>Limite</u>	<u>Resultado</u>
a) <u>(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar)</u> <u>Patrimônio Líquido</u>	<0,80	(0,11)
b) <u>(Recebíveis + Receita a apropriar + Estoques)</u> <u>(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos a apropriar)</u>	>1,50 ou < 0	64,58

12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Em 30 de junho de 2024, o montante de R\$89.618 (R\$94.286 em 31 de dezembro de 2023) nas demonstrações financeiras intermediárias consolidadas representa os valores recebidos de clientes em excesso à evolução financeira dos empreendimentos e recebimentos de clientes em empreendimentos não reconhecidos contabilmente (empreendimentos em momento de cláusulas suspensivas, a serem reconhecidos a posteriori).

13. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

Notas Explicativas

a) Composição dos saldos registrados nos passivos circulantes e não circulantes

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2024	31/12/2023
IRPJ diferido	-	17	17.058	14.739
CSLL diferida	-	6	8.830	7.636
PIS e COFINS diferidos	-	-	28.800	25.010
	<u>-</u>	<u>23</u>	<u>54.688</u>	<u>47.385</u>
Circulante	-	-	13.385	11.540
Não circulante	-	23	41.303	35.845

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de julho de 2025 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

(b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes e diferidos

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	88.664	145.347	75.281	117.480	101.837	164.668	81.297	134.809
Alíquota - 34%	(30.146)	(49.418)	(25.595)	(39.943)	(34.624)	(55.987)	(27.641)	(45.835)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	34.632	58.744	31.121	51.139	7.800	11.577	16.998	22.891
Efeito sobre adições	(816)	(1.395)	(1.034)	(1.489)	(1.014)	(1.747)	(1.442)	(2.188)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	-	-	21.994	37.967	11.694	23.311
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	<u>(3.670)</u>	<u>(7.908)</u>	<u>(4.440)</u>	<u>(9.629)</u>	<u>(3.669)</u>	<u>(7.907)</u>	<u>(5.394)</u>	<u>(11.446)</u>
Total dos impostos	=	<u>23</u>	<u>52</u>	<u>78</u>	<u>(9.513)</u>	<u>(16.097)</u>	<u>(5.785)</u>	<u>(13.267)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	-	-	(5.799)	(12.585)	(5.915)	(12.978)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	-	23	52	78	(3.714)	(3.512)	130	(289)
Taxa efetiva	0,00%	-0,02%	-0,07%	-0,07%	9,34%	9,78%	7,12%	9,84%

(*) A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados tributáveis futuros.

Notas Explicativas

14. PARTES RELACIONADAS

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Ativo não circulante:				
Banco de Projetos Imobiliários Ltda. (e)	11.663	10.840	14.557	13.559
Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (d)	71.630	65.435	71.630	65.435
Outros	-	-	-	22
Total	<u>83.293</u>	<u>76.275</u>	<u>86.187</u>	<u>79.016</u>
Passivo circulante (*):				
Ibiúna Incorporadora Ltda.	300	300	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	320	320	-	-
VIP Intermediação Imob. Ltda.	395	395	-	-
Outros	1.450	1.450	872	872
Total	<u>2.465</u>	<u>2.465</u>	<u>872</u>	<u>872</u>

(*) Representa contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros

Nos períodos findos em 30 de junho de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes operações:

- Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R\$296 em 30 de junho de 2024 (R\$296 em 31 de dezembro de 2023), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos, e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros.
- Redução de capital a receber de controladas que totalizaram R\$31.363 em 30 de junho de 2024 (R\$58.906 em 31 de dezembro de 2023), registrada em “Outros créditos” na controladora.
- Compra de imóveis por administrador em sociedade controlada por R\$12.110, em junho de 2023, por valor semelhante ao de mercado. O saldo devedor em 30 de junho de 2024 é de R\$11.993.
- Em 23 de fevereiro de 2022, a Companhia celebrou um “Acordo de Associação, Investimento e Outras Avenças”, com a Construtora Adolpho Lindenberg S.A., com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários, através de uma sociedade.

Serão desenvolvidos empreendimentos com um Valor Geral de Vendas estimado de R\$1.750.000, no padrão e com o uso das marcas e gestão pertencentes à Construtora Adolpho Lindenberg S.A., sem comprometer a continuidade dos negócios e investimentos da Companhia em seus empreendimentos próprios e demais parcerias no mercado.

A transação compreenderá ainda (a) uma operação privada de capitalização da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. e (b) a cessão de um bônus de subscrição à Companhia que dará direito à subscrição de novas ações de emissão da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (ações bloqueadas em julho de 2022), após um prazo mínimo de 4 (quatro) anos, mediante pagamento do preço por ação aplicável diretamente à Construtora Adolpho Lindenberg S.A. Caso exercida tal Opção de Subscrição, a Companhia passará a compartilhar o controle da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. com a Lindenberg Investimentos Ltda., seu atual acionista controlador, por meio de um acordo de acionistas a ser celebrado entre os dois. Em agosto de 2022, foi emitido o referido bônus de subscrição de ações da Construtora Adolpho Lindenberg S.A, a Companhia efetuou análise de mensuração deste instrumento financeiro derivativo, não encontrando efeitos relevantes nestas demonstrações financeiras intermediárias.

Notas Explicativas

Em maio de 2022, foi formalizado um contrato de mútuo entre a Companhia e a Construtora Adolpho Lindenberg S.A., com um limite de empréstimo de R\$32.500 a ser efetuado em até 24 meses, com vencimento para até 30 de junho de 2028, com encargos de CDI + 3% a.a, em julho de 2023 houve um aumento no limite do mútuo entre as empresas de mais R\$32.500, totalizando um limite de crédito de R\$65.000 de valor original para o referido mútuo, nas mesmas condições e taxas do contrato original. Em 30 de junho de 2024, o saldo devedor bruto era de R\$71.630 (R\$65.435 em 31 de dezembro de 2023) deste contrato, registrado no grupo de Partes Relacionadas.

- e) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BP8) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a + IPCA, com os vencimentos atrelados a construção e entrega dos empreendimentos imobiliários. Saldo em 30 de junho de 2024 de R\$14.557 (R\$13.559 em 31 de dezembro de 2023).

15. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 30 de junho de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação.

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram em 30 de junho de 2024 R\$5.042 e R\$5.676 na controladora e consolidado, respectivamente (R\$5.042 e R\$5.676 na controladora e consolidado, respectivamente em 31 de dezembro de 2023).

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 30 de junho de 2024 o total era de R\$53.050, sendo R\$52.130 cíveis e R\$920 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2023 R\$51.617, sendo R\$48.627 cíveis e R\$2.990 trabalhistas).

16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 30 de junho de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, o capital social era de R\$2.888.997, dividido em 220.989.103 ações ordinárias sem valor nominal.

Os gastos com a oferta pública, com distribuição primária realizada em 27 de setembro de 2019 totalizou R\$40.754, os quais estão classificados como redutora do patrimônio na rubrica “Custos de transação na emissão de ações” de acordo com o pronunciamento técnico CPC 08 (R1).

A Companhia está autorizada a aumentar o seu capital social, independentemente de reforma estatutária, mediante deliberação do Conselho de Administração, até o limite de 300.000.000 (trezentos milhões) de ações ordinárias, incluídas as ações já emitidas.

b) Reserva de capital

A reserva de capital decorre do ganho na alienação de ações em tesouraria durante o exercício de 2011 e poderá ser utilizada em observância ao disposto no artigo 200 da Lei 6.404/76 e alterações. Em 30 de junho de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, o saldo é de R\$38.297.

c) Ágio em transações com sócios

Em 2023 a Companhia adquiriu 2,08% de participação na EZ INC Incorporações Comerciais S.A pelo valor de R\$29.131, passando a deter 100% de participação nesta controlada. Esta operação gerou ágio em transações com sócios (mais-valia relativa à aquisição de participação de não controladores) no valor de R\$6.413. O saldo em 30 de junho de 2024 é de R\$55.827 (R\$55.827 em 31 de dezembro de 2023).

d) Reserva legal

Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados. Em 30 de junho de 2024, o saldo é de R\$253.290 (em 31 de dezembro de 2023 R\$253.290).

Notas Explicativas

e) Reserva de expansão

Conforme disposto no artigo 25 letra “f” do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Expansão” terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia. Em 30 de junho de 2024, o saldo é de R\$1.607.005 (em 31 de dezembro de 2023 R\$1.607.005).

f) Dividendos

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

A destinação dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 foi a seguinte:

	<u>Controladora</u>
	31/12/2023
Lucro Líquido do exercício	239.467
Reserva legal - 5%	11.973
Dividendos propostos - 25% - mínimos obrigatórios pagos	<u>(56.874)</u>
Reserva de expansão	<u>170.620</u>

Em 02 de maio de 2024 em Reunião do Conselho de Administração, foi aprovada a declaração de dividendos intermediários com base na reserva de lucros estatutária “reserva de expansão” com base nas informações financeiras intermediárias, no montante de R\$13.467, pagos em maio de 2024, imputado e deduzido dos valores de dividendos obrigatórios referentes ao exercício social de 2024.

g) Ações em tesouraria

Em 12 de maio de 2022, foi aprovado pelo Conselho de Administração, um programa de recompra de ações de emissão da Companhia de 9.472.253 ações ordinárias, sendo adquiridas 2.863.400 ações ordinárias, pelo valor de R\$45.181, ficando estas em tesouraria.

17. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

A seguir demonstramos o cálculo do lucro básico e diluído por ação:

	<u>Controladora</u>	
	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores	145.370	117.558
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	218.126	218.126
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	0,67	0,54

A Companhia não possui instrumentos conversíveis em ações, por isso, não há diferenças entre o lucro básico e lucro diluído por ação.

Notas Explicativas

18. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado			
	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2023 a 30/06/2023	01/01/2023 a 30/06/2023
Receita operacional bruta:				
Receita de venda de imóveis	449.125	711.983	292.420	569.346
Receita de locações e de serviços prestados	<u>5.413</u>	<u>11.122</u>	<u>5.891</u>	<u>11.316</u>
Total da receita operacional bruta	<u>454.538</u>	<u>723.105</u>	<u>298.311</u>	<u>580.662</u>
Deduções da receita bruta:				
Cancelamento de vendas	(29.150)	(52.921)	(48.978)	(74.523)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	<u>(9.464)</u>	<u>(15.074)</u>	<u>(6.601)</u>	<u>(12.623)</u>
Total das deduções da receita bruta	<u>(38.614)</u>	<u>(67.995)</u>	<u>(55.579)</u>	<u>(87.146)</u>
Receita líquida	<u>415.924</u>	<u>655.110</u>	<u>242.732</u>	<u>493.516</u>

19. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2023	01/01/2023	01/04/2024	01/01/2024	01/04/2023	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2023	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2023
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:								
Custo de obra/terrenos	-	-	-	-	(277.310)	(430.154)	(159.376)	(332.075)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	-	-	(6.678)	(8.959)	(2.177)	(5.600)
Manutenção/garantia	-	-	-	-	(3.610)	(5.962)	(2.598)	(5.975)
Total	-	-	-	-	<u>(287.598)</u>	<u>(445.075)</u>	<u>(164.151)</u>	<u>(343.650)</u>
Despesas comerciais:								
Despesas com publicidade e outros	-	-	-	-	(9.038)	(14.178)	(11.881)	(20.870)
Comissão de vendas	-	-	-	-	(4.799)	(9.211)	(6.698)	(12.699)
Despesas com "stands" e decorado	-	-	-	-	(19.223)	(26.941)	(7.478)	(13.548)
Despesas com unidades em estoque	-	-	-	-	(4.809)	(8.790)	(3.811)	(7.682)
Total	-	-	-	-	<u>(37.869)</u>	<u>(59.120)</u>	<u>(29.868)</u>	<u>(54.799)</u>
Despesas gerais e administrativas:								
Despesas com salários e encargos	(6.669)	(14.618)	(7.537)	(15.089)	(11.408)	(24.185)	(11.664)	(23.088)
Despesas com benefícios a empregados	(3.562)	(5.639)	(2.358)	(3.747)	(5.584)	(8.818)	(4.310)	(7.134)
Despesas de depreciações e amortizações	(978)	(1.946)	(903)	(1.807)	(1.279)	(2.439)	(1.107)	(2.212)
Despesas com serviços prestados	(6.838)	(12.404)	(6.444)	(11.461)	(9.676)	(17.371)	(8.540)	(15.532)
Despesas com conservação de imóveis	(42)	(195)	(90)	(214)	(61)	(251)	(119)	(278)
Despesas com taxas e emolumentos	(375)	(1.089)	(309)	(952)	(1.378)	(2.628)	(437)	(1.279)
Despesas com licenças e softwares	(1.578)	(2.666)	(1.882)	(2.780)	(1.921)	(3.215)	(2.242)	(3.344)
Demais despesas	<u>(1.055)</u>	<u>(2.355)</u>	<u>(1.185)</u>	<u>(2.783)</u>	<u>(3.069)</u>	<u>(5.435)</u>	<u>(2.910)</u>	<u>(5.586)</u>
Total	<u>(21.097)</u>	<u>(40.912)</u>	<u>(20.708)</u>	<u>(38.833)</u>	<u>(34.376)</u>	<u>(64.342)</u>	<u>(31.329)</u>	<u>(58.453)</u>

20. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 26 de abril de 2024 por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração bruta global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$30.000.

O montante de despesas a título de remuneração dos administradores em 30 de junho de 2024 no consolidado é de R\$9.349, sendo R\$6.816 fixos e R\$2.533 variáveis (R\$8.459, sendo R\$6.163 fixos e R\$2.296 variáveis em 30 de junho de 2023).

Notas Explicativas

21. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	<u>Controladora</u>				<u>Consolidado</u>			
	<u>01/04/2024</u>	<u>01/01/2024</u>	<u>01/04/2023</u>	<u>01/01/2023</u>	<u>01/04/2024</u>	<u>01/01/2024</u>	<u>01/04/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>
	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2023</u>
Recargas:								
Rendimento de aplicação financeira	15.360	30.362	17.868	34.850	17.928	35.799	21.985	42.250
Juros ativos sobre contas a receber	-	0	-	-	18.460	38.642	10.698	24.357
Outras receitas	<u>3.490</u>	<u>7.038</u>	<u>1.833</u>	<u>3.482</u>	<u>4.522</u>	<u>9.274</u>	<u>2.700</u>	<u>5.439</u>
Total	<u>18.850</u>	<u>37.400</u>	<u>19.701</u>	<u>38.332</u>	<u>40.910</u>	<u>83.715</u>	<u>35.383</u>	<u>72.046</u>
Despesas:								
Juros e variações monetárias passivas	(10.839)	(20.316)	(11.087)	(22.578)	(11.481)	(22.163)	(11.255)	(22.918)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	-	-	(606)	(1.769)	(986)	(1.594)
Outras despesas	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>	<u>(1)</u>	<u>(6)</u>	<u>(76)</u>	<u>(172)</u>	<u>(46)</u>	<u>(116)</u>
Total	<u>(10.840)</u>	<u>(20.317)</u>	<u>(11.088)</u>	<u>(22.584)</u>	<u>(12.163)</u>	<u>(24.104)</u>	<u>(12.287)</u>	<u>(24.628)</u>

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

22.1. Gestão de risco de capital

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital da Companhia e de suas controladas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos e debêntures detalhados na nota explicativa 10 e 11, respectivamente, deduzidos pelo saldo de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras nas notas explicativas 3 e 4, respectivamente) e pelo patrimônio líquido da Companhia.

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

22.2. Caixa líquido

O índice de caixa líquido no fim dos exercícios é conforme a seguir:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Empréstimos e financiamentos	-	-	(652.179)	(552.153)
Debêntures	(298.835)	(304.018)	(298.835)	(304.018)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	<u>643.050</u>	<u>568.715</u>	<u>828.285</u>	<u>762.276</u>
Caixa líquido	<u>344.215</u>	<u>264.697</u>	<u>(122.729)</u>	<u>(93.895)</u>
Patrimônio líquido	<u>4.777.730</u>	<u>4.645.827</u>	<u>4.839.219</u>	<u>4.705.064</u>
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	0,07	0,06	-0,03	-0,02

Notas Explicativas

22.3. Categorias de instrumentos financeiros:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Ativos financeiros</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	1.766	2.723	45.034	84.186
<u>Valor justo por meio do resultado:</u>				
Aplicações financeiras	641.284	565.992	783.251	678.090
<u>Custo amortizado:</u>				
Contas a receber	-	-	1.350.981	1.200.036
Títulos a receber	-	-	5	103
Partes relacionadas	83.293	76.275	86.187	79.016
<u>Passivos financeiros</u>				
<u>Custo amortizado:</u>				
Fornecedores	3.040	2.215	65.156	52.607
Empréstimos e financiamentos	-	-	652.179	552.153
Debêntures	298.835	304.018	298.835	304.018
Contas a pagar	31	126	16.848	36.329
Terrenos a pagar	-	-	7.947	1.624
Partes relacionadas	2.465	2.465	872	872

22.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

A Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

22.5. Gestão de risco de mercado

A Companhia dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.

Notas Explicativas

- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

22.6. Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

22.7. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas possuem empréstimos com terceiros, sujeitos às flutuações dos índices previstos nos referidos contratos, através de variação da Taxa Referencial (TR) e juros. Estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI.

Em 30 de junho de 2024, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando índices e percentuais baseados em estimativas de consultores externos de 9,75% (CDI), 1,04% (TR), 5,29% (IGPM), 3,8% (IPCA), 5,34% (IGP-DI), 9,75% (SELIC) e 4,22% (INCC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber, empréstimos e financiamentos e debêntures:

<u>Indicadores</u>	<u>Controladora</u>			<u>Consolidado</u>		
	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário I	Cenário II	Cenário III
	Provável	(25%)	(50%)	Provável	(25%)	(50%)
Ativo						
Aplicações financeiras (decrécimo do CDI)	62.525	46.894	31.263	76.367	57.275	38.183
Contas a Receber (Decréscimo do IGP e INCC)	-	-	-	63.496	47.622	31.748
Mutuos com Partes relacionadas (Decréscimo do CDI e IPCA)	7.080	4.989	3.326	7.080	4.989	3.326
Passivo						
Empréstimos e financiamentos (acrécimo TR)	-	-	-	(6.783)	(8.478)	(10.174)
Debentures (acrécimo CDI)	(29.325)	(36.656)	(43.987)	(29.325)	(36.656)	(43.987)

Notas Explicativas

22.8. Gestão do risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Em 30 de junho de 2024, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

	<u>Consolidado</u>			
	<u>Fluxo de caixa contratual</u>			
	<u>Até 1 ano</u>	<u>De 1 a 4 anos</u>	<u>Total</u>	<u>Saldo contábil</u>
Empréstimos e financiamentos	80.157	507.719	587.876	652.179
Fornecedores	65.156	-	65.156	65.156
Debêntures	56.556	307.173	363.729	298.835

22.9. Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

22.10. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 30 de junho de 2024, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a nota explicativa 22.3, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras intermediárias.

O saldo de caixa e equivalentes de caixa, bem como as aplicações financeiras, é indexado ao CDI; portanto, os valores registrados aproximam-se do valor justo desses instrumentos financeiros.

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.

Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).

Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (“inputs” não observáveis).

Em 30 de junho 2024 e 31 de dezembro de 2023, exceto as opções do bônus de subscrição mencionadas na nota 15.d, a Companhia e suas controladas não possuíam outros instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos. Todos os instrumentos financeiros existentes estão classificados no nível 2 de hierarquia, exceto os bônus mencionados na nota 15.d, que foram classificadas no nível 3, conforme modelo Black-Scholes, mas foram totalmente imateriais para qualquer registro contábil ou divulgação.

Notas Explicativas

23. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de junho de 2024, os seguintes contratos de seguros:

- Risco de engenharia - obras civis em construção - apólice “all risks”, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos, responsabilidade civil do empregador e danos morais.
- Seguro empresarial - cobertura para os “stands” de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.
- Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.
- Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

24. COMPROMISSOS

A Companhia, em 30 de junho de 2024, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$676.563 (R\$904.173 em 31 de dezembro de 2023), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima a ser utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

A Companhia através da sua controlada EZ INC Incorporações Comerciais S.A., possui contratos de arrendamento mercantil operacional como arrendadora, com prazos de vigência de um a vinte anos, no montante total de R\$111.820 em 30 de junho de 2024 (R\$111.343 em 31 de dezembro de 2023), conforme fluxos de recebimentos abaixo:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Aluguéis a receber em 1 ano	8.760	7.520
Aluguéis a receber em 2 anos	8.120	7.318
Aluguéis a receber em 3 anos	7.943	7.310
Aluguéis a receber em 4 anos	7.591	7.028
Aluguéis a receber após 5 anos	<u>79.406</u>	<u>82.167</u>
	<u>111.820</u>	<u>111.343</u>

25. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

A Administração da Companhia foca seus negócios na atividade de incorporação imobiliária. As informações são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela Diretoria Executiva da Companhia, definindo seus segmentos entre empreendimentos comerciais e residenciais:

Principais rubricas de resultado, por segmento:

	<u>Comercial</u>		<u>Consolidado Residencial</u>		<u>Total</u>	
	<u>01/04/2024 a</u>	<u>01/04/2023 a</u>	<u>01/04/2024 a</u>	<u>01/04/2023 a</u>	<u>01/04/2024 a</u>	<u>01/04/2023 a</u>
	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>
Receita bruta	4.009	4.320	450.529	293.991	454.538	298.311
Deduções da receita bruta	<u>(143)</u>	<u>(145)</u>	<u>(38.471)</u>	<u>(55.434)</u>	<u>(38.614)</u>	<u>(55.579)</u>
Receita líquida	3.866	4.175	412.058	238.557	415.924	242.732
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	<u>(1.126)</u>	<u>(782)</u>	<u>(286.472)</u>	<u>(163.369)</u>	<u>(287.598)</u>	<u>(164.151)</u>
Lucro bruto	<u>2.740</u>	<u>3.393</u>	<u>125.586</u>	<u>75.188</u>	<u>128.326</u>	<u>78.581</u>
Despesas com vendas	<u>(1.018)</u>	<u>(744)</u>	<u>(36.851)</u>	<u>(29.124)</u>	<u>(37.869)</u>	<u>(29.868)</u>

Notas Explicativas

	<u>Comercial</u>		<u>Consolidado</u>		<u>Total</u>	
	<u>01/01/2024 a</u>	<u>01/01/2023 a</u>	<u>01/01/2024 a</u>	<u>01/01/2023 a</u>	<u>01/01/2024 a</u>	<u>01/01/2023 a</u>
	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>30/06/2023</u>
Receita bruta	8.306	8.472	714.799	572.190	723.105	580.662
Deduções da receita bruta	<u>(289)</u>	<u>(297)</u>	<u>(67.706)</u>	<u>(86.849)</u>	<u>(67.995)</u>	<u>(87.146)</u>
Receita líquida	8.017	8.175	647.093	485.341	655.110	493.516
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	<u>(1.772)</u>	<u>(1.735)</u>	<u>(443.303)</u>	<u>(341.915)</u>	<u>(445.075)</u>	<u>(343.650)</u>
Lucro bruto	<u>6.245</u>	<u>6.440</u>	<u>203.790</u>	<u>143.426</u>	<u>210.035</u>	<u>149.866</u>
Despesas com vendas	<u>(1.944)</u>	<u>(2.368)</u>	<u>(57.176)</u>	<u>(52.431)</u>	<u>(59.120)</u>	<u>(54.799)</u>

a) Principais ativos e passivos, por segmento:

	<u>Comercial</u>		<u>Consolidado</u>		<u>Total</u>	
	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/06/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
	Ativos:					
Contas a receber	22.835	22.706	1.328.146	1.177.330	1.350.981	1.200.036
Imóveis a comercializar	1.432.535	1.330.272	1.703.223	1.760.501	3.135.758	3.090.773
Passivos:						
Empréstimos e financiamentos	278.673	237.757	373.506	314.396	652.179	552.153
Adiantamento de clientes	-	-	89.618	94.286	89.618	94.286
Terrenos a pagar	120	120	7.827	1.504	7.947	1.624

26. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES INTERMEDIÁRIAS

As informações financeiras intermediárias, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 1 de agosto de 2024.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.					
Posição em 30/06/2024 (em unidades de ações)	Ações Ordinárias (ON)		Ações Preferênc.	Total	
Acionista	Quantidade	(%)	Quantidade (%)	Quantidade	(%)
BLACKROCK, INC.	11.455.252	5,18%		11.455.252	5,18%
NAVI HOLDINGS PARTICIPAÇÕES S.A.	11.293.832	5,11%		11.293.832	5,11%
SMM PARTICIPACOES LTDA	11.000.000	4,98%		11.000.000	4,98%
EZ1 PARTICIPACOES LTDA	10.520.475	4,76%		10.520.475	4,76%
EZ2 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,76%		10.520.474	4,76%
EZ3 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,76%		10.520.474	4,76%
EZ4 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,76%		10.520.474	4,76%
EZ5 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,76%		10.520.474	4,76%
EZ6 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,76%		10.520.474	4,76%
GAR PARTICIPACOES S.A	6.752.342	3,06%		6.752.342	3,06%
HPC PARTICIPACOES LTDA	6.752.342	3,06%		6.752.342	3,06%
MAPECA PARTICIPACOES S.A	6.752.342	3,06%		6.752.342	3,06%
SZA PARTICIPACOES S.A	6.752.342	3,06%		6.752.342	3,06%
VJR PARTICIPACOES S.A	3.902.041	1,77%		3.902.041	1,77%
GEMINI FIA IE	1.458.600	0,66%		1.458.600	0,66%
LIBANUS FUNDO DE INVEST. EM AÇÕES	1.331.122	0,60%		1.331.122	0,60%
PROSPEX FIA IE	1.285.583	0,58%		1.285.583	0,58%
VALEY PARTICIPACOES S.A	1.113.100	0,50%		1.113.100	0,50%
BAROLO PARTICIPACOES S.A	1.000.000	0,45%		1.000.000	0,45%
CEDRUS FIA IE	710.140	0,32%		710.140	0,32%
GENEPI CP IE	85.845	0,04%		85.845	0,04%
Controladores Diretos (Pessoa Física)	7.630.315	3,45%		7.630.315	3,45%
Ações em Tesouraria	2.863.400	1,30%		2.863.400	1,30%
Outros	75.727.660	34,27%		75.727.660	34,27%
Total	220.989.103	100,00%		220.989.103	100,00%

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.					
Posição em 30/06/2024 (em unidades de ações)	Ações Ordinárias (ON)		Ações Preferênc.	Total	
Acionista	Quantidade	(%)	Quantidade (%)	Quantidade	(%)
Controlador	119.648.959	54,14%		119.648.959	54,14%
Conselho de Administração	1	0,00%		1	0,00%
Conselho Fiscal	0	0,00%		0	0,00%
Diretoria	1.880	0,00%		1.880	0,00%
Ações em Tesouraria	2.863.400	1,30%		2.863.400	1,30%
Ações em Circulações	98.474.863	44,56%		98.474.863	44,56%
Total	220.989.103	100,00%		220.989.103	100,00%

Outras informações consideradas relevantes.

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.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 1 de agosto de 2024.

ERNST & YOUNG

Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC- SP-034519/O

Marcos Alexandre S. Pupo
Contador CRC SP-221749/O

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA DA EZ TEC EMPREENDIMIENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. SOBRE AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS REFERENTES AO PERÍODO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2024

O Comitê de Auditoria da Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), em funcionamento desde 27 de abril de 2022, tem como objetivo assessorar o Conselho de Administração e, dentre suas atribuições, compete-lhe a avaliação da prestação das atividades da auditoria independente, avaliar, monitorar, e manifestar-se sobre a qualidade e integridade dos relatórios financeiros das informações trimestrais, demonstrações intermediárias e demonstrações financeiras, bem como acompanhar as atividades da auditoria interna e área de controles internos da Companhia.

É responsabilidade da administração da Companhia a elaboração das demonstrações financeiras e informações financeiras trimestrais em conformidade com a legislação e normativos regulatórios vigentes, assim como, a manutenção dos controles internos para garantir a qualidade e integridade dessas demonstrações.

As avaliações do Comitê de Auditoria em relação às informações financeiras referentes ao segundo trimestre do exercício social de 2024 fundamentaram-se nas informações recebidas da administração da Companhia e do Relatório dos Auditores Independentes em reuniões cujos assuntos discutidos estão registrados nas respectivas atas deste Comitê de Auditoria, assim como em suas próprias análises complementares decorrentes de suas atuações.

O Comitê de Auditoria, em cumprimento às disposições regulamentares e consideradas as suas responsabilidades e limitações inerentes ao escopo e alcance de sua atuação, revisou as informações financeiras e o correspondente relatório dos auditores independentes, elaborados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para o segmento em que a Companhia atua.

Baseado no conjunto de todas essas informações e documentos disponibilizados, o Comitê de Auditoria da Companhia recomenda ao Conselho de Administração a aprovação de referidas informações financeiras.

São Paulo, 01 de agosto de 2024.

Nelson Sampaio Bastos
Anis Chacur Neto
Antonio Carlos dos Santos Arantes

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 80/22

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as demonstrações financeiras intermediária do período findo em 30 de junho 2024; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia, referente as demonstrações financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 01 de agosto de 2024.

A diretoria

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

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 80/22

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as demonstrações financeiras intermediária do período findo em 30 de junho 2024; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia, referente as demonstrações financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 01 de agosto de 2024.

A diretoria