

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2024
com Relatório do Auditor Independente



Shape the future
with confidence

São Paulo Corporate Towers
Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909
6º ao 10º andar - Vila Nova Conceição
04543-011 - São Paulo - SP - Brasil
Tel: +55 11 2573-3000
ey.com.br

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), emitidas pelo *International Accounting Standards Board (IASB)* (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como “normas contábeis IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



**Shape the future
with confidence**

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), 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, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.



**Shape the future
with confidence**

Reconhecimento de receita e provisão para distratos

Conforme mencionado na nota explicativa 19, no exercício findo em 31 de dezembro de 2024, do total de R\$1.720.843 mil de receita operacional bruta consolidada, o montante de R\$1.697.503 mil advém da receita com venda de imóveis, a qual é registrada quando há a transferência do controle do bem ao longo do tempo em que a construção avança (*over time method*). Para as unidades imobiliárias vendidas, cujo empreendimento encontra-se em andamento, a apropriação da receita ao resultado se dá considerando o percentual de execução ou percentual de conclusão de cada empreendimento (*percentage of completion – PoC*), conforme prática contábil da Companhia, descrita na nota explicativa 2.16. Adicionalmente, na ocorrência de rescisões contratuais, denominadas como “distratos”, a receita, além dos respectivos custos e despesas que haviam sido reconhecidos originalmente, são revertidos. Para as unidades imobiliárias vendidas, sobre as quais há risco de inadimplemento, mas não houve de fato o distrato, a Companhia constitui provisão para distratos com base em seu histórico e expectativas. Essas mesmas práticas contábeis são adotadas pelas empresas controladas e controladas em conjunto. Para as vendas de unidades concluídas, o reconhecimento da receita é feito com base na transferência de controle das unidades imobiliárias para os clientes.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação à receita operacional líquida, ao resultado operacional e resultado do exercício, considerando os efeitos decorrentes dos resultados de equivalência patrimonial sobre as empresas controladas em conjunto, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance, das estimativas para a determinação da provisão para distrato, dos potenciais impactos sobre as unidades em estoques tendo em vista as margens apuradas em relação àquelas originalmente previstas, aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, no não cumprimento das obrigações de performance, bem como eventos de distratos não identificados tempestivamente ou não previstos nas estimativas utilizadas na provisão para distrato, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.



**Shape the future
with confidence**

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

No que diz respeito ao reconhecimento da receita da Companhia e das controladas e controlas em conjunto, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação do ambiente geral de controles internos relacionado ao reconhecimento da receita, incluindo aqueles relacionados ao cumprimento das performances contratuais, bem como sobre os controles relacionados ao orçamento das obras e custos a incorrer; (b) envolvimento de especialistas para auxiliar na análise e revisão da metodologia, critérios e adequação do custo previsto para a conclusão das obras; (c) testes, em base amostral, na documentação existente, principalmente nos contratos de compra e venda e nos custos incorridos com o objetivo de avaliar a integridade e a exatidão das receitas e custos incorridos; (d) avaliação das estimativas do custo a incorrer, aprovadas pelo departamento de engenharia, e correlação com os valores considerados nos cálculos para a determinação do valor de receita a ser reconhecida; (e) testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparação com aqueles apurados pela diretoria; e (f) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

No que diz respeito à provisão para distratos, nossos procedimentos incluíram, dentre outros: (a) avaliação do ambiente geral de controles internos relacionado à apuração da provisão para distratos e, desreconhecimento da receita e custos, quando aplicável; (b) avaliação dos critérios utilizados na análise de crédito quando da venda do imóvel, incluindo o cumprimento das performances contratuais, e o acompanhamento das avaliações subsequentes, incluindo distratos ocorridos ou previstos; (c) análise das premissas utilizadas pela diretoria para cálculo da provisão de distratos, incluindo a inadimplência, pedidos existentes de cancelamentos de vendas e distratos subsequentes em relação aos valores registrados contabilmente; e (d) envio de cartas de circularização de advogados externos da Companhia e análise das causas relacionados a distratos em relação aos valores de provisão.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita e provisão para distratos, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas sobre o reconhecimento de receita e provisão para distratos, adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.7, 2.16, 5 e 19, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Análise do valor realizável líquido do saldo de imóveis a comercializar

Conforme nota explicativa 6, em 31 de dezembro de 2024, o saldo consolidado de imóveis a comercializar totalizava R\$ 3.128.884 mil, representando 48% do total do ativo consolidado, demonstrados pelo custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido de realização. O saldo corresponde a imóveis concluídos, em construção e terrenos para futuros lançamentos de projetos imobiliários. A diretoria avalia, periodicamente, o valor recuperável dos imóveis a comercializar, considerando determinadas expectativas e premissas para a determinação do valor provável de realização, com base na melhor estimativa do valor de venda dos estoques de unidades imobiliárias, bem como o valor provável de realização dos estoques de terrenos, com base no método de comparativo de mercado e laudos de especialistas externos, ou por meio de estudos de viabilidade dos projetos já lançados ou planejados, dentre outras premissas. Caso o valor realizável seja menor que o custo, respectiva provisão é registrada.



**Shape the future
with confidence**

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo e aos potenciais riscos de identificação de perdas ao valor recuperável desses ativos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de recuperação, dado à utilização de informações de mercado e grau de julgamento exercido pela diretoria, na determinação das bases comparativas e dos estudos internos de viabilidade.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação, com envolvimento de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar na análise das premissas utilizadas pela diretoria para o teste do valor realizável líquido dos valores dos imóveis a comercializar; (b) análise da melhor estimativa dos preços de venda dos imóveis a comercializar e dos comparativos de mercado para os terrenos, utilizados pela diretoria, e avaliação da sua razoabilidade e consistência com os dados e premissas utilizados; (c) para o valor realizável suportado por estudos internos de viabilidade, a revisão das projeções de vendas futuras, incluindo a verificação dos preços considerados e sua comparação com os dados de mercado, bem como a revisão dos custos projetados a incorrer e orçamentos dos projetos. Quanto ao custo de construção a incorrer utilizado no estudo, por meio de base amostral, envolvemos os nossos especialistas na revisão desses orçamentos, os quais suportam a base de reconhecimento de receita; (d) análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos; e, (e) análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas pela diretoria.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor realizável líquido de imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável de imóveis a comercializar, adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 6, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.



**Shape the future
with confidence**

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.



**Shape the future
with confidence**

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



**Shape the future
with confidence**

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 13 de março de 2025.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O



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

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

2024

Após termos divulgado os resultados intermediários ao longo do ano, encerramos o exercício de 2024 com uma crescente nos indicadores financeiros. No último trimestre, registramos uma margem bruta de 37,5%, margem líquida de 29,7% e lucro líquido de R\$ 127 milhões. No consolidado do ano, atingimos uma margem bruta de 34,1%, margem líquida de 25,9% e lucro líquido de R\$ 404,6 milhões, superando algumas marcas históricas ao longo do período.

A receita líquida da Companhia cresceu 44,1% em relação ao ano anterior, alcançando R\$ 1,56 bilhão, um novo recorde histórico e um aumento de 39,2% em comparação ao maior patamar anterior, registrado em 2022. O lucro bruto também atingiu um marco relevante, totalizando R\$ 533 milhões, o maior para um ano livre de efeitos one-off.

Ao longo de 2024, a Companhia adotou estratégias que fomentaram seu desempenho, com destaque para a otimização do giro de ativos, através do planejamento para a ampliação dos lançamentos e da comercialização do estoque pronto. O Valor Geral de Vendas ("VGV") lançado no ano cresceu 62,3% em relação a 2023, atingindo R\$ 1,6 bilhão. Ainda mais relevante foi a aceleração na velocidade de vendas, com 51,7% das unidades lançadas comercializadas no mesmo ano, um avanço em relação aos 44,4% de 2023 e aos 48,3% de 2022.

Ao todo, lançamos nove projetos em diferentes segmentos residenciais, do econômico ao alto padrão. Os empreendimentos desenvolvidos em parceria com a Lindenberg representaram 64% do total, reforçando nosso foco nos segmentos de médio-alto e alto padrão, que corresponderam a 87% do VGV lançado. Essa estratégia se mostrou acertada diante do aumento das taxas de financiamento imobiliário, que dificultaram o acesso ao crédito para outros segmentos. Paralelamente, retomamos nossa atuação no segmento econômico, voltado para o programa Minha Casa Minha Vida ("MCMV"), após quase dois anos sem lançamentos nesse nicho. O projeto Connect João Dias, lançado no quarto trimestre, marca essa retomada e reforça nossa estratégia de atuação por meio de parcerias especializadas no segmento.

Outro destaque foi o lançamento do DOT.230, no terceiro trimestre. Localizado em Pinheiros, esse empreendimento smart-living foi concebido originalmente como um projeto comercial para a Ez Inc e posteriormente convertido para residencial. Atualmente, 66,7% das unidades foram vendidas a um preço de R\$ 18 mil/m², demonstrando nossa capacidade de adaptação de terrenos para maximizar valor. No curto prazo, planejamos lançar outros projetos convertidos, como Pamaris, Fernandes Moreira e Roque Petroni.

No que tange às vendas, 2024 foi o melhor ano da história da Companhia, com R\$ 1,9 bilhão em vendas brutas. Destacaram-se o segundo e terceiro trimestres, ambos superando R\$ 550 milhões em vendas, um patamar atingido apenas uma vez anteriormente, no quarto trimestre de 2019. Parte desse recorde se deve ao aumento de 97,5% nas vendas de estoque pronto. Nos últimos três trimestres, conseguimos vender mais de R\$ 100 milhões por trimestre desse tipo de produto, permitindo uma redução de 24% no estoque. Essa redução é estratégica, visto que 2025 será o maior ano de entregas da história da Companhia, com um VGV total de R\$ 2,6 bilhões a ser entregue.

O Retorno sobre Patrimônio Médio ("ROAE") foi de 8,6% em 2024, um crescimento de 3,3 pontos percentuais em relação a 2023, com uma evolução consistente ao longo dos trimestres. No quarto trimestre, esse indicador anualizado atingiu 10,9%, refletindo as ações implementadas para impulsionar a rentabilidade, sempre respeitando a natureza cíclica do setor e preservando a solidez da Companhia.

Encerramos o ano com duas iniciativas relevantes: (i) o pagamento de dividendos extraordinários e (ii) a solicitação de antecipação da janela de exercício do bônus de subscrição da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. ("CAL"). Como resultado, o total de dividendos pagos no exercício foi de R\$ 246 milhões, sendo R\$ 96 milhões obrigatórios, dos quais R\$ 66 milhões já foram distribuídos, e R\$ 150 milhões extraordinários. Ademais, a AGE da CAL, realizada em 31 de janeiro de 2025, aprovou a emissão de novas ações, permitindo que a Eztec alcançasse uma participação de 46,7% e passasse a co-controlar a empresa junto ao atual controlador.

Satisfeitos com as melhorias operacionais e financeiras alcançadas em 2024, iniciamos 2025 focados em continuar crescendo com rentabilidade, solidez e qualidade. O próximo ano trará desafios relevantes, como o maior volume de entregas da história da Companhia, a administração do maior número de canteiro em atividades simultaneamente, a conclusão de uma das torres do Esther Towers e a locação de suas lajes e um cenário macroeconômico que se projeta mais desafiador que o vivido em 2024. Seguiremos confiantes na capacidade da Eztec de enfrentar esses desafios, amparados por uma gestão cada vez mais profissional, por um quadro de profissionais competentes e por nossa trajetória de mais de 45 anos de experiência no setor imobiliário.

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, com exceção da revisão e emissão de carta conforto para o processo de oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Companhia, os auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S.S. Ltda não prestaram em 2024 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023			31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	3	6.443	2.723	71.381	84.186	Empréstimos e financiamentos	10	-	-	84.677	132.246
Aplicações financeiras	4	537.176	565.992	699.051	678.090	Debêntures	11	1.281	4.225	1.281	4.225
Contas a receber	5	-	-	434.949	296.195	Fornecedores		1.860	2.215	55.179	52.607
Imóveis a comercializar	6	-	-	1.378.328	1.422.577	Obrigações trabalhistas		4.616	3.272	9.796	8.071
Tributos a compensar	7	-	-	8.930	8.905	Obrigações fiscais		13.117	13.511	22.693	26.102
Outros créditos		7.096	3.153	23.463	20.899	Contas a pagar		34	126	11.511	36.329
Total do ativo circulante		<u>550.715</u>	<u>571.868</u>	<u>2.616.102</u>	<u>2.510.852</u>	Provisão para garantia	2.12	-	-	12.294	12.179
						Adiantamento de clientes	12	-	-	80.670	94.286
NÃO CIRCULANTE						Terrenos a pagar	13	-	-	52.586	1.624
Contas a receber	5	-	-	1.318.621	903.841	Direitos de uso a pagar		3.757	2.873	3.757	2.873
Imóveis a comercializar	6	-	-	1.750.556	1.668.196	Dividendos a pagar	17.f	30.079	19.666	30.079	19.666
Tributos a compensar	7	42.783	38.148	44.336	39.792	Partes relacionadas	15	2.135	2.465	872	872
Partes relacionadas	15	116.353	76.275	119.479	79.016	Provisão para perdas com investimentos	8	105	719	-	-
Titulos a receber		-	-	-	103	Tributos com recolhimento diferido	14.a	-	-	16.983	11.540
Outros créditos		82.673	157.549	64.193	139.883	Total do passivo circulante		<u>56.984</u>	<u>49.072</u>	<u>382.378</u>	<u>402.620</u>
Investimentos	8	4.368.802	4.151.657	514.136	501.241						
Imobilizado	2.10	20.957	7.554	36.152	34.188	NÃO CIRCULANTE					
Intangível	2.10	2.959	2.204	2.959	2.204	Empréstimos e financiamentos	10	-	-	751.632	419.907
Total do ativo não circulante		<u>4.634.527</u>	<u>4.433.387</u>	<u>3.850.432</u>	<u>3.368.464</u>	Debêntures	11	298.792	299.793	298.792	299.793
						Terrenos a pagar	13	-	-	59.494	-
						Direitos de uso a pagar		19.235	5.498	19.235	5.498
						Provisão para garantia	2.12	-	-	9.082	4.525
						Provisão para riscos e processos judiciais	16	5.893	5.042	8.849	5.676
						Tributos com recolhimento diferido	14.a	-	23	53.558	35.845
						Outros débitos com terceiros		-	-	388	388
						Total do passivo não circulante		<u>323.920</u>	<u>310.356</u>	<u>1.201.030</u>	<u>771.632</u>
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social	17.a	2.888.997	2.888.997	2.888.997	2.888.997
						(-) Custo com emissão de ações da Companhia	17.a	(40.754)	(40.754)	(40.754)	(40.754)
						(-) Ações em Tesouraria	17.g	(45.181)	(45.181)	(45.181)	(45.181)
						Reservas de capital	17.b	38.297	38.297	38.297	38.297
						Ágio em transações com sócios	17.c	(55.827)	(55.827)	(55.827)	(55.827)
						Reservas de lucros	17.d, 17.e, 17.f	2.018.806	1.860.295	2.018.806	1.860.295
						Patrimônio líquido dos acionistas controladores		4.804.338	4.645.827	4.804.338	4.645.827
						Participação dos acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas		-	-	78.788	59.237
								<u>4.804.338</u>	<u>4.645.827</u>	<u>4.883.126</u>	<u>4.705.064</u>
TOTAL DO ATIVO		<u>5.185.242</u>	<u>5.005.255</u>	<u>6.466.534</u>	<u>5.879.316</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>5.185.242</u>	<u>5.005.255</u>	<u>6.466.534</u>	<u>5.879.316</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o valor por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita Líquida	19	-	-	1.560.541	1.083.172
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	-	-	(1.027.729)	(739.473)
LUCRO BRUTO		-	-	532.812	343.699
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Despesas comerciais	20	-	-	(120.117)	(113.873)
Despesas gerais e administrativas	20	(82.250)	(78.002)	(125.975)	(121.200)
Honorários da administração	21	(12.420)	(11.894)	(18.567)	(17.362)
Equivalência patrimonial	8	455.490	290.434	79.410	102.637
Despesas tributárias		(768)	(837)	(9.038)	(7.540)
Provisão com perdas em investimentos		-	(11.216)	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas		6.205	16.602	(4.134)	2.719
LUCRO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS		366.257	205.087	334.391	189.080
Receitas financeiras	22	77.332	78.330	176.919	135.503
Despesas financeiras	22	(39.007)	(44.102)	(44.891)	(50.635)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		404.582	239.315	466.419	273.948
Imposto de renda e contribuição social correntes	14.b	-	-	(26.505)	(25.542)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	14.b	23	152	(11.196)	(2.310)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		404.605	239.467	428.718	246.096
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS CONTROLADORES				404.605	239.467
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES				24.113	6.629
LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$	18	1,85	1,10	1,85	1,10

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	404.605	239.467	428.718	246.096
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>404.605</u>	<u>239.467</u>	<u>428.718</u>	<u>246.096</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores			<u>404.605</u>	<u>239.467</u>
Lucro atribuível aos acionistas não controladores			<u>24.113</u>	<u>6.629</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Custos na emissão de ações	Ações em Tesouraria	Reserva de capital	Ágio em Transações de capital	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Patrimônio líquido dos acionistas controladores	Acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas	Patrimônio líquido consolidado
							Reserva legal	Reserva de expansão				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		<u>2.888.997</u>	<u>(40.754)</u>	<u>(45.181)</u>	<u>38.297</u>	<u>(49.414)</u>	<u>241.317</u>	<u>1.436.385</u>	<u>-</u>	<u>4.469.647</u>	<u>69.297</u>	<u>4.538.944</u>
Transação de Capital com Socios		-	-	-	-	(6.413)	-	-	-	(6.413)	-	(6.413)
Lucro líquido do exercício	17.f	-	-	-	-	-	-	-	239.467	239.467	6.629	246.096
Operações com acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(16.689)	(16.689)
Destinação do resultado do exercício:												
Reserva legal	17.f	-	-	-	-	-	11.973	-	(11.973)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17.f	-	-	-	-	-	-	-	(19.666)	(19.666)	-	(19.666)
Dividendos intermediários pagos alocados aos	17.f	-	-	-	-	-	-	-	(37.208)	(37.208)	-	(37.208)
dividendos mínimos obrigatórios												
Reserva de expansão	17.e / 17.f	-	-	-	-	-	-	170.620	(170.620)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		<u>2.888.997</u>	<u>(40.754)</u>	<u>(45.181)</u>	<u>38.297</u>	<u>(55.827)</u>	<u>253.290</u>	<u>1.607.005</u>	<u>-</u>	<u>4.645.827</u>	<u>59.237</u>	<u>4.705.064</u>
Lucro líquido do exercício	17.f	-	-	-	-	-	-	-	404.605	404.605	24.113	428.718
Operações com acionistas não controladores		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4.562)	(4.562)
Destinação do resultado do exercício:												
Reserva legal	17.f	-	-	-	-	-	20.230	-	(20.230)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17.f	-	-	-	-	-	-	-	(30.079)	(30.079)	-	(30.079)
Dividendos intermediários pagos alocados aos	17.f	-	-	-	-	-	-	-	(66.015)	(66.015)	-	(66.015)
dividendos mínimos obrigatórios												
Dividendos extraordinários								(150.000)	-	(150.000)	-	(150.000)
Reserva de expansão	17.e / 17.f	-	-	-	-	-	-	288.281	(288.281)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		<u>2.888.997</u>	<u>(40.754)</u>	<u>(45.181)</u>	<u>38.297</u>	<u>(55.827)</u>	<u>273.520</u>	<u>1.745.286</u>	<u>-</u>	<u>4.804.338</u>	<u>78.788</u>	<u>4.883.126</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do exercício	404.605	239.467	428.718	246.096
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Ajuste a valor presente sobre clientes	-	-	17.142	13.540
Variação monetária e juros, líquidos	(43.549)	(38.846)	(137.056)	(89.976)
Amortizações de mais valia	2.661	3.017	4.314	4.601
Depreciações e amortizações	4.052	3.657	24.892	19.765
Equivalência patrimonial	(455.490)	(290.434)	(79.410)	(102.637)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos	(23)	(152)	37.701	27.852
Provisão para riscos e demandas judiciais	851	(3.250)	3.173	(4.506)
Provisão de distratos e de créditos estimados	-	-	(6.288)	3.151
Provisão para perdas com investimentos	-	11.216	-	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	(484.576)	(95.565)
Imóveis a comercializar	-	-	129.780	(321.729)
Outros ativos	20.159	48.567	102.097	70.419
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Adiantamento de clientes	-	-	(13.616)	(37.251)
Fornecedores	(355)	219	2.572	(1.923)
Outros passivos	(111)	(10.801)	(5.105)	5.468
Dividendos recebidos de controladas e controladas em conjunto	379.077	389.042	70.872	134.839
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(32.370)	(25.298)
Juros pagos	(38.022)	(42.805)	(91.831)	(75.445)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>273.856</u>	<u>308.897</u>	<u>(28.992)</u>	<u>(228.598)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aquisição de títulos financeiros	(681.820)	(548.958)	(1.507.754)	(1.474.944)
Resgate de títulos financeiros	776.145	611.754	1.565.997	1.603.438
Venda de participações societárias	14.051	43.613	-	-
Redução de capital recebida de controladas e controladas em conjunto	132.355	68.063	26.526	-
Aquisição / aporte em controladas, líquido do caixa recebido	(228.032)	(379.091)	(42.721)	(59.869)
Aquisição de bens do imobilizado e intangível	(2.990)	(1.171)	(11.644)	(3.447)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	<u>9.709</u>	<u>(205.790)</u>	<u>30.404</u>	<u>65.178</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Captação de empréstimos e financiamentos	300.000	-	736.405	434.340
Amortização de empréstimos, financiamentos e diretos de uso	(303.756)	(4.081)	(459.631)	(117.327)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	-	-	(4.562)	(16.689)
Partes relacionadas	(40.408)	(59.628)	(40.463)	(62.104)
Dividendos pagos	(235.681)	(44.692)	(235.681)	(44.692)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>(279.845)</u>	<u>(108.401)</u>	<u>(3.932)</u>	<u>193.528</u>
(REDUÇÃO) AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>3.720</u>	<u>(5.294)</u>	<u>(2.519)</u>	<u>30.107</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.723	8.017	71.996	41.889
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	<u>6.443</u>	<u>2.723</u>	<u>69.477</u>	<u>71.996</u>
(REDUÇÃO) AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>3.720</u>	<u>(5.294)</u>	<u>(2.519)</u>	<u>30.107</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
RECEITAS				
Vendas de imóveis e prestações de serviços	-	-	1.595.480	1.109.344
Outras receitas	13.495	16.602	14.385	17.084
Total	13.495	16.602	1.609.865	1.126.428
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos tributos - ICMS, IPI, PIS e COFINS):				
Custo dos imóveis e dos serviços vendidos	-	-	(1.027.729)	(739.473)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(39.401)	(44.232)	(117.132)	(97.231)
Outros	(4.630)	-	(14.205)	(14.365)
Total	(44.031)	(44.232)	(1.159.066)	(851.069)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(30.536)	(27.630)	450.799	275.359
DEPRECIACIONES E AMORTIZACIONES	(6.713)	(6.674)	(29.206)	(24.366)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(37.249)	(34.304)	421.594	250.993
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	455.490	290.434	79.410	102.637
Receitas financeiras	77.332	78.330	176.919	135.503
	532.822	368.764	256.329	238.140
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	495.573	334.460	677.923	489.133
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO				
Pessoal:				
Remuneração direta	32.171	33.405	76.811	84.722
Benefícios	10.408	8.592	21.619	20.351
FGTS	2.139	1.659	5.667	5.667
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	6.485	6.448	88.776	72.176
Municipais	758	787	11.441	9.486
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	39.007	44.102	44.891	50.635
Remuneração de capitais próprios:				
Dividendos mínimos obrigatórios	96.094	56.874	96.094	56.874
Lucros retidos no exercício (Reservas legal e de expansão)	308.511	182.593	308.511	182.593
Participação dos acionistas não controladores nos lucros retidos	-	-	24.113	6.629

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

(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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, conforme descrito na nota explicativa 2.16, 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 Administração seguiu o OCPC 07 e declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão e entende que são suficientes e completas.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas mencionadas nas notas explicativas 10 e 11, Empréstimos, financiamentos e debêntures, na data da emissão dessas demonstrações financeiras.

Em 13 de março de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

2.3. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na nota explicativa 8. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

a) Empresas controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o direito de (i) dirigir as atividades relevantes; (ii) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

b) Empresas controladas em conjunto

A Companhia mantém participação compartilhada nas sociedades, nas quais os contratos, ou estatutos sociais e/ou acordos estabelecem controle conjunto com outros quotistas/acionistas.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

2.4. Combinação de negócios

Combinações de negócios são contabilizadas usando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma das contraprestações transferidas, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócios, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesas quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e alocá-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição.

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será mensurada a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou passivo deverão ser reconhecidas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 38 na demonstração do resultado ou em outros resultados abrangentes.

Se a contraprestação contingente for classificada como patrimônio, não deverá ser reavaliada até que seja finalmente liquidada no patrimônio líquido.

Inicialmente, a mais-valia é mensurada como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, a mais-valia é mensurada pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, a mais-valia adquirida em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocada a cada uma das unidades geradoras de caixa do grupo que se espera que sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

Quando uma mais-valia fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, a mais-valia associada à parcela alienada deve ser incluída no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. A mais-valia alienada nessas circunstâncias é apurada com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida.

2.5. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais, sendo a sua moeda funcional o real - R\$.

2.6. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos: a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas: as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

Custos orçados: A Companhia monitora a evolução do orçamento de todos seus empreendimentos lançados e em construção, comparando-o com o orçamento realizado no início de sua contabilização e, os custos não incorridos são atualizados pelo INCC ou re-orçados conforme necessidade, de acordo com o acompanhamento periódico das áreas técnicas envolvidas e conhecedoras de cada empreendimento imobiliário, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na nota explicativa 2.16.

Tributos e demandas administrativas ou judiciais: a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos e equipe interna, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.

Valor justo de instrumentos financeiros: quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado ou outras. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito, cenários econômicos e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros (“*impairment test*”): a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade e valor realizável líquido são: imóveis a comercializar e investimentos.

A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos e unidades concluídas, a preço de mercado (método comparativo), e método involutivo (com base no fluxo de caixa de aproximadamente 46 meses para o desenvolvimento do empreendimento, que inclui, dentre outros, tributos, custos de vendas e atualização pelo INCC), para o empreendimento em construção, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução ao valor realizável líquido.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o ágio, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, apesar do valor de mercado da ação da Companhia, estar abaixo do valor patrimonial, não foram identificadas perdas de valores dos ativos tangíveis e intangíveis da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto.

2.7. Instrumentos financeiros

a) Ativos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) e ao valor justo por meio do resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

A Companhia mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

A Companhia mensura os ativos financeiros pelo valor justo por meio de resultado quando o objetivo for a gestão imediata do seu “caixa”, de forma a ter a liberdade para venda ou não de seu ativo. Esses ativos são mantidos para receber fluxos de caixa contratuais e vender.

Caixa e equivalentes de caixa – representado por numerário existente no caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras em certificados de depósitos bancários, mensuradas com base no valor justo, com seus efeitos reconhecidos no resultado. O caixa restrito é tratado como caixa e equivalentes pois sua realização ocorre logo após o encerramento do exercício.

Aplicações financeiras – referem-se a Certificados de Depósito Bancário (CDBs), cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Nas datas de encerramento das demonstrações financeiras, todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no valor justo com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

Contas a receber, provisão para perdas de crédito esperadas (“PCE”) e distrato – os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente (nota explicativa 2.15).

A provisão para perdas de crédito esperadas e provisão de distratos, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos, quando a provisão é revertida, a rescisão de venda é reconhecida, considera-se também a garantia destes imóveis detida pela Companhia. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa 2.16.

Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica “Receita de venda de imóveis”, até a entrega das chaves, e como “Receitas financeiras” (juros ativos), após a entrega das chaves.

b) “Impairment” de ativos financeiros

A Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de perdas por “impairment”, para todos ativos financeiros avaliados a custo amortizado.

O valor da perda por “impairment” é mensurado como a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros original dos ativos financeiros e seu valor contábil, sendo sua diferença reconhecida no resultado do exercício. Se, num período subsequente, o valor da perda por “impairment” diminuir, a reversão dessa perda reconhecida anteriormente, também impactará na demonstração do resultado.

c) Passivos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurado inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. Os passivos financeiros são mensurados pelo valor justo por meio do resultado quando do reconhecimento inicial e de forma irrevogável, eliminarem ou reduzirem diferenças entre ganhos e perdas dos descasamentos que ocorreria de mensuração de ativos e passivos. Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

A Companhia reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui como instrumentos financeiros derivativos as opções de compra das ações da Companhia Construtora Adolpho Lindenberg S.A, detalhado nas notas explicativas 15.d. e 27.1.

2.8. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os encargos financeiros de aquisições dos imóveis, empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos empreendimentos são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado (custo) de acordo com as vendas das unidades.

2.9. Investimentos

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.10. Imobilizado e intangível

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, sendo composto principalmente por computadores e periféricos, móveis e utensílios, equipamentos, cujas vidas úteis são respectivamente; 5 anos para computadores e periféricos, e 10 anos para os demais, além das benfeitorias em imóveis de terceiros de acordo com o prazo do contrato de locação, “showroom”, estande de vendas e direitos de uso das sedes administrativas.

O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos contratos.

Um item do imobilizado e intangível é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente as taxas de depreciação e amortização são revisadas para adequá-las à vida útil, quando aplicável.

2.11. Provisão para riscos e demandas judiciais

A provisão para demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. A Companhia se utiliza da avaliação de seus consultores internos e externos até a última instância judicial para determinar a necessidade de reconhecer provisão, considerando o histórico e perspectivas futuras de conclusão dos processos. Para os casos em que a perspectiva de perda é possível, estes são divulgados.

2.12. Provisão para garantia

Constituída em montante julgado necessário considerando o histórico das garantias prestadas para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida.

2.13. Imposto de renda e contribuição social

Correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na nota explicativa 2.16. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação.

No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente.

Para o caso de patrimônio de afetação, o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

2.14. Tributos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na nota explicativa 2.16, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

2.15. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas e terrenos a pagar a valor presente, considerando como taxa de desconto a variação das Notas do Tesouro Nacional - série B (NTN-B), conforme nota explicativa 5. Para os saldos do circulante é avaliada a relevância de seu efeito em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

2.16. Apuração do resultado de incorporação, venda de imóveis e locação

a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

O custo incorrido (custo do terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque.

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão – “POC” de cada unidade imobiliária, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado da respectiva unidade imobiliária.

Os montantes das receitas de vendas reconhecidas superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou não circulante, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos de clientes superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”.

A receita de venda está apresentada ao seu valor justo, em função ao ajuste a valor presente efetuado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção.

c) Os arrendamentos são normalmente classificados como arrendamentos operacionais. As receitas de aluguéis são apropriadas de acordo com o método de linearização das receitas dos contratos de locação, em conformidade com o CPC 06 (R2) – Arrendamentos.

2.17. Informação por segmento

As informações financeiras 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, considerando os seus segmentos como empreendimentos comerciais e residenciais.

2.18. Demonstração do valor adicionado

Preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

2.19. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, à medida que são incorridos.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações.

2.20. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na nota explicativa 18.

2.21. 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	Avaliação
Acordos de financiamento de fornecedores – Alterações ao IAS 7 e IFRS 7: as alterações à IAS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa) e à IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) – Instrumentos Financeiros: Divulgações)	Esclarecem as características dos acordos de financiamento de fornecedores e exigem divulgação adicional de tais acordos. Os requisitos de divulgação nas alterações visam auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreenderem os efeitos dos acordos de financiamento de fornecedores sobre os passivos, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.	Não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.
CPC 26 - Apresentação das demonstrações contábeis / Alterações ao IAS 1	As alterações fornecem orientações e exemplos para ajudar as entidades a aplicar julgamentos de materialidade às divulgações de políticas contábeis. As alterações visam ajudar as entidades a fornecer divulgações de políticas contábeis mais úteis, substituindo o requisito para as entidades divulgarem suas políticas contábeis “significativas” por um requisito para divulgar suas políticas contábeis “materiais” e adicionando orientação sobre como as entidades aplicam o conceito de materialidade ao tomar decisões sobre divulgações de políticas contábeis.	Não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.

Adicionalmente, o IASB (*International Accounting Standards*) trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entrarão em vigência, com a convergência dos pronunciamentos pelo CPC, sendo:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
IFRS 18 - Alterações a serem introduzidas no CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis / IAS 1	Norma introduz novos requisitos para apresentação na demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados, além de novas classificações como atividades operacional, investimento, financiamento, impostos e operações descontinuadas. Exigência de medidas de desempenho definidas pela administração serão requeridas.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. Com adoção retrospectiva.

Pronunciamento	Descrição	Vigência
IFRS 18 – Alterações de escopo restrito equivalentes ao CPC 03 (R2) – Demonstrações dos fluxos de caixa / IAS 7	Alteração no ponto de partida na Demonstração dos fluxos de caixa no método indireto para lucro ou prejuízo operacional e alterações de padrões	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. Com adoção retrospectiva.
Alterações ao CPC 18 (R3) – Investimentos em coligadas, controladas / ICPC 09	Atualização do CPC contempla método de equivalência patrimonial em demonstrações contábeis separadas, alterando referências normativas.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025.

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, sendo estas sem impactos relevantes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Caixa e bancos	<u>6.443</u>	<u>2.723</u>	<u>69.477</u>	<u>71.996</u>
	<u>6.443</u>	<u>2.723</u>	<u>69.477</u>	<u>71.996</u>
Bancos – Caixa Restrito (i)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.904</u>	<u>12.190</u>
	<u>6.443</u>	<u>2.723</u>	<u>71.381</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 31 de dezembro 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.

	Taxa de <u>Remuneração</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Aplicações em CDBs	97% a 103% do CDI	<u>537.176</u>	<u>565.992</u>	<u>699.051</u>	<u>678.090</u>
		<u>537.176</u>	<u>565.992</u>	<u>699.051</u>	<u>678.090</u>

5. CONTAS A RECEBER

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Cientes por incorporação de imóveis – obras concluídas	538.874	493.553
Cientes por incorporação de imóveis – obras em construção (i)	1.176.768	699.934
Duplicatas a receber – serviços e locação	<u>37.928</u>	<u>6.549</u>
	<u>1.753.570</u>	<u>1.200.036</u>
Circulante	434.949	296.195
Não circulante	1.318.621	903.841

(i) Valores de ajuste a valor presente, em 31 de dezembro de 2024, no montante de R\$44.920 (R\$27.778 em 31 de dezembro de 2023) ajustando as contas a receber. A taxa média utilizada durante o período encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de 7,2% ao ano (5,6% ao ano em 31 de dezembro de 2023) para 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 31 de dezembro de 2024 e 2023, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
2025	-	182.091
2026	274.358	154.141
2027	184.053	101.895
2028	157.730	85.024
A partir de 2029	<u>702.480</u>	<u>380.690</u>
	<u>1.318.621</u>	<u>903.841</u>

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
A vencer	1.724.738	1.163.967
Vencidos:		
Até 30 dias	16.850	19.601
De 31 a 60 dias	6.521	6.803
De 61 a 90 dias	1.989	1.743
De 91 a 120 dias	1.404	3.541
Acima de 120 dias	<u>13.130</u>	<u>21.202</u>
	39.894	52.890
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	<u>(11.062)</u>	<u>(16.821)</u>
	<u>1.753.570</u>	<u>1.200.036</u>

Em 31 de dezembro de 2024, do total de títulos vencidos, 35% (20% 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. 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>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Imóveis concluídos	321.306	437.919
Imóveis em construção	1.448.138	1.319.890
Terrenos para novas obras	1.192.367	1.187.828
Encargos financeiros	111.323	80.977
Adiantamento para fornecedores	<u>55.750</u>	<u>64.159</u>
	<u>3.128.884</u>	<u>3.090.773</u>
Circulante	1.378.328	1.422.577
Não circulante	1.750.556	1.668.196

Os encargos financeiros incorridos e diretamente atribuídos a construção dos empreendimentos e aquisições dos terrenos são capitalizados nos estoques e baixados de acordo com a realização destes ativos na linha de custo dos imóveis vendidos. Demonstramos abaixo a movimentação destes encargos:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Saldo inicial de encargos capitalizados	80.977	42.199
Encargos capitalizados no período	60.088	53.805
Baixa de encargos no período	<u>(29.742)</u>	<u>(15.027)</u>
Saldo Final de encargos capitalizados	<u>111.323</u>	<u>80.977</u>

Os terrenos com lançamento previsto para janeiro de 2026 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 método involutivo, 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, 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>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	42.783	38.148	48.228	43.659
Outros	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.038</u>	<u>5.038</u>
	<u>42.783</u>	<u>38.148</u>	<u>53.266</u>	<u>48.697</u>
Circulante	-	-	8.930	8.905
Não circulante	42.783	38.148	44.336	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 e alterações, 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. A Companhia vem recebendo os valores dos pedidos efetuados.

8. INVESTIMENTOS

Sociedades controladas	Participação Direta - %	Controladora					Investimentos	
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Equivalência Patrimonial	31/12/2024	31/12/2023
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	18.374	20	18.354	(302)	(181)	11.012	11.043
Ana clara Incorporadora Ltda.	99,99%	56.736	36	56.700	(353)	(353)	56.694	38.383
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99%	44.633	1.907	42.726	1.053	1.053	42.722	41.178
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda.	85,00%	29.953	1.223	28.730	1.209	1.028	24.421	28.314
Austin Incorporadora Ltda.	90,00%	172.110	28.076	144.034	7.958	7.162	129.631	111.556
Barcelona Incorporadora Ltda.	99,99%	64.429	27.553	36.876	9.992	9.991	36.872	31.884
Belo Vale Inc. Ltda. (e)	50,00%	20.592	481	20.111	(872)	(436)	10.056	-
Bergamo Incorporadora Ltda. (f)	99,99%	21.608	3	21.605	(279)	(279)	21.603	-
Caldas Novas Inc. Ltda	80,00%	325.398	40.835	284.563	44.335	35.468	227.650	206.402
Campina grande Inc. Ltda	99,99%	140.481	111.790	28.691	(261)	(261)	28.688	47
Campo Limpo Inc.Ltda.	99,99%	12.818	642	12.176	2.818	2.818	12.175	10.963
Cannes Incorporadora Ltda.	99,99%	212.867	78.539	134.328	30.885	30.882	134.315	103.443
Catalão Incorporadora Ltda	99,99%	44.240	17.803	26.437	623	623	26.434	23.564
Cristalina Incorporadora Ltda.	99,99%	32.772	88	32.684	(367)	(367)	32.681	31.397
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	32.447	1.296	31.151	7.127	3.564	15.576	24.887
E.Z.L.I. Empreend. Imob.Ltda.	70,00%	187.373	9.439	177.934	33.280	23.296	124.554	128.012
Elba Incorporadora Ltda.	99,99%	11.202	275	10.927	(49)	(49)	10.926	14.936
Ez Cal Mario Amaral. (a) (d)	50,00%	58.709	17.987	40.722	(6.677)	(3.339)	20.361	18.099
Ez Cal Participações Ltda. (a) (c)	50,00%	231.317	-	231.317	36.628	18.314	115.659	85.546
EZ Inc Incorporações S.A	99,99%	1.514.064	324.975	1.189.089	(3.429)	(3.429)	1.188.970	1.117.839
Fit Casa Incorporadora Ltda (f)	99,99%	227.590	38.207	189.383	13.426	13.425	189.364	313.842
Georgia Incorporadora Ltda.	99,99%	13.017	-	13.017	(57)	(57)	13.016	13.074
Gol Incorporadora Ltda.	99,99%	567.110	231.502	335.608	98.814	98.804	335.574	229.309
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	244.825	97.983	146.842	41.424	41.420	146.827	105.418
Harisa Incorporadora S.A (a) (b)	50,00%	162.946	44.673	118.273	36.745	18.373	59.137	40.764
Ilha Bela Incorporadora Ltda.	70,00%	53.990	239	53.751	(201)	(141)	37.626	50.579
Islandia Incorporadora Ltda.	99,99%	165.199	57.459	107.740	45.015	45.010	107.729	62.726
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	83.734	5.534	78.200	20.987	10.494	39.100	47.021
Jacarei Incorporadora Ltda.	99,99%	44.021	8.650	35.371	9.604	9.603	35.367	29.367
Larissa Incorporadora Ltda.	99,99%	26.201	1.680	24.521	3.647	3.647	24.519	32.057
London Incorporadora Ltda.	99,99%	11.421	1.051	10.370	3.384	3.384	10.369	14.005
Marina Empreend. Imob Ltda.	99,99%	12.447	2.649	9.798	(1.846)	(1.846)	9.797	11.643
Mônaco Incorporação Ltda.	80,00%	6.607	2.062	4.545	(489)	(391)	3.636	11.388
Nova Cruz Incorporadora Ltda	99,99%	31.561	14	31.547	(11)	(11)	31.544	28.042
Nova Prata Incorporadora. Ltda	50,00%	73.878	11.044	62.834	9.784	4.892	31.417	26.850
Osasco Lote 3 Empr..Ltda (a) (b)	50,00%	49.008	-	49.008	(227)	(114)	24.504	22.945
Particip Imob. Mooca S.A (a) (b)	50,00%	146.011	16.377	129.634	2.180	1.090	64.817	61.578
Phaser Inc. SPE Ltda (a)	76,25%	84.292	7.835	76.457	27.422	20.909	58.298	88.057
Pinhal Incorporadora Ltda.	99,99%	95.806	4.210	91.596	24.825	24.823	91.587	85.561
Pisa Incorporadora Ltda.	99,99%	14.755	2.302	12.453	1.333	1.333	12.452	15.189
Provença Incorporadora Ltda.	99,99%	17.242	16	17.226	487	487	17.224	17.419
Santa Laura Incorporadora Ltda.	99,99%	195.656	91.861	103.795	9.527	9.526	103.785	83.339
Santa Madalena Inc.Ltda.	99,99%	133.841	9.091	124.750	14.042	14.041	124.738	143.707
Serra Branca Incorporadora Ltda	99,99%	58.104	5.315	52.789	(6.157)	(6.156)	52.784	43.461
Siena Incorporadora Ltda.	99,99%	17.238	766	16.472	1.318	1.318	16.470	18.264
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99%	12.094	270	11.824	290	290	11.823	12.946
Tupi Incorporadora Ltda (f)	99,99%	55.678	2.373	53.305	1.211	1.211	53.300	-
Vale do Paraíba Inc. Ltda.	99,99%	69.655	5.334	64.321	18.672	18.670	64.315	169.419
Valentina Empreend. Imob Ltda.	99,99%	53.383	-	53.383	9.984	9.983	53.378	54.865
Venezia Incorporadora Ltda.	70,44%	19.497	1.432	18.065	1.372	966	12.725	13.273
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99%	21.437	287	21.150	(29)	(29)	21.148	20.634
Outros Investimentos (g)						(14.969)	173.663	188.992
Subtotal						455.490	4.303.033	4.083.226
“Mais-valia”							65.769	68.431
Total de investimentos							4.368.802	4.151.657

<u>Sociedades controladas em conjunto</u>	<u>Participação</u>	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Consolidado</u>			<u>Investimentos</u>	
				<u>Patrimônio Líquido</u>	<u>Resultado do Exercício</u>	<u>Equivalência Patrimonial</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	18.374	20	18.354	(302)	(181)	11.012	11.043
Belo Vale Inc. Ltda. (a) (e)	50,00%	20.592	481	20.111	(872)	(436)	10.056	-
Criciuma Incorporadora Ltda. (a)	60,00%	24.491	2.932	21.559	7.143	4.286	12.935	10.329
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	32.447	1.296	31.151	7.127	3.564	15.576	24.887
Ez Cal Mario Amaral Ltda. (a) (d)	50,00%	58.709	17.987	40.722	(6.677)	(3.339)	20.361	18.099
Ez Cal Participações Ltda. (a) (c)	50,00%	231.317	-	231.317	36.628	24.933	56.228	45.348
Harisa Incorporadora Ltda (a) (b)	50,00%	162.946	44.673	118.273	36.745	18.373	59.137	40.764
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	64.863	8.401	56.462	4.030	2.015	28.231	32.966
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	83.734	5.534	78.200	20.987	10.494	39.100	47.021
Osasco Lote 3 Empr. Ltda (a) (b)	50,00%	49.008	-	49.008	(227)	(114)	24.504	22.945
Particip. Imob. Mooca S.A (a) (b)	50,00%	146.011	16.377	129.634	2.180	1.090	64.817	61.578
Phaser Incorporação SPE Ltda (a)	76,25%	84.292	7.835	76.457	27.422	20.909	58.298	88.057
Outros Investimentos (g)						<u>(2.184)</u>	<u>48.277</u>	<u>28.286</u>
Subtotal						<u>79.410</u>	<u>448.532</u>	<u>431.323</u>
“Mais-valia”							<u>65.604</u>	<u>69.918</u>
Total de investimentos							<u>514.136</u>	<u>501.241</u>

- (a) Empresas controladas em conjunto, não consolidadas nas demonstrações financeiras.
- (b) Na “mais-valia” foram reconhecidos valores de ativos de imóveis a comercializar, terrenos ou contas a receber, que, na sua aquisição, tiveram sua avaliação a valor justo. Estes valores estão sendo amortizados, quando aplicável, de acordo com a realização de seu ativo de origem.
- (c) Representam investimentos em sociedade constituída em parceria com a Construtora Adolpho Lindenberg S.A, conforme detalhado na nota explicativa 15(d). Em 2023 a Sociedade recebeu contribuições de 20% de participação na Sociedade Caldas Novas incorporadora Ltda, 50% de participação na sociedade Nova Prata Incorporadora Ltda e em 2024 a sociedade recebeu contribuições de 10% de participação na sociedade Austin Incorporadora Ltda, 30% de participação na sociedade Ilha Bella Incorporadora Ltda, além de aportes financeiros para construção de empreendimentos entre as marcas Eztec e Lindenberg, sem efeitos de ganho ou perda nestas operações. Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 nas demonstrações financeiras consolidadas o saldo dos investimentos permanentes está apresentado com os efeitos de eliminação da participação indireta nestas sociedades mencionadas. Adicionalmente, na nota explicativa 27.1 de eventos subsequentes estão divulgadas informações adicionais sobre a parceria entre as Companhias.
- (d) Em julho de 2023 a Companhia passou a deter 50% das quotas da sociedade EzCal Mario Amaral Incorporação Spe Ltda, efetuando contribuições ao capital social em sua proporção, juntamente com a EzCal Participações Ltda, passando a deter 50% de participação direta nesta sociedade. Outras informações da parceria detalhadas na nota explicativa 15(d).
- (e) Em agosto de 2024 foi alienada 50% da participação na sociedade Belo Vale Incorporadora Ltda, para o parceiro no negócio Conx Empreendimentos imobiliários Ltda, passando a sociedade a ser controlada em conjunto. O valor da alienação foi de R\$10.500, a prazo, com saldo a receber registrado no grupo de partes relacionadas parceiros nos negócios, com ganho na venda de participação de R\$1.291 registrado em “Outras receitas e despesas operacionais” na controladora.
- (f) Em 2024 os investimentos das sociedades Bergamo Incorporadora Ltda e Tupi Incorporadora Ltda foram transferidos dos investimentos da sociedade Fit Casa incorporadora Ltda para a Ez Tec Empreendimentos e participações S.A, sendo estas transferências sem efeitos no resultado, com transferência entre as contas de investimentos permanentes do grupo.
- (g) Outros investimentos permanentes, com valores em 31 de dezembro de 2024 e 2023 inferiores a R\$10.000

As movimentações dos investimentos podem ser assim demonstradas:

	<u>Saldo inicial 31/12/2023</u>	<u>AFACs e aquisições</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Redução de Capital e Outras</u>	<u>Saldo final 31/12/2024</u>
Controladora	4.083.226	282.901	455.490	(379.077)	(139.507)	4.303.033
Consolidado	431.323	42.721	79.410	(70.872)	(34.050)	448.532

	<u>Saldo inicial 31/12/2022</u>	<u>AFACs e aquisições</u>	<u>Equivalência patrimonial</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Redução de Capital e Outras</u>	<u>Saldo final 31/12/2023</u>
Controladora	3.978.716	372.678	290.434	(389.042)	(169.560)	4.083.226
Consolidado	464.218	53.456	102.637	(134.839)	(54.149)	431.323

Composição da “mais-valia”:

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

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Banco de Projetos Granja Viana 1 SPE Ltda. (i)	-	-	-	1.954
Harisa Incorporadora Ltda (i)	7.590	8.951	7.590	8.951
Osasco Lote 3 Empreend. SPE Ltda (i)	3.195	3.195	3.195	3.195
Participações Imo. Mooca S.A (i)	54.268	55.114	54.268	55.114
Outros	716	1.171	551	704
	<u>65.769</u>	<u>68.431</u>	<u>65.604</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, 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	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de Vendas Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Receita de Vendas Contratadas	3.297.075	2.155.310
(b) Receita de Vendas Apropriadas líquidas	2.192.301	1.096.000
Receita de Vendas Apropriadas	2.205.652	1.112.284
Distratos - Receitas estomadas	<u>(13.351)</u>	<u>(16.284)</u>
Receitas de Vendas Apropriar (a) - (b)	1.104.774	1.059.310
(ii) Receita de Indenização por distratos	(1.431)	(1.432)
(iii) Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para Reconhecimento de Receita	8.439	11.301
(iv) Provisão para distratos (Passivo)	1.431	1.432
Ajuste em receitas apropriadas	13.351	16.284
Ajuste em Contas a Receber de Clientes	(10.490)	(13.420)
Receita indenização por distratos	(1.431)	(1.432)
(v) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades	2.050.832	1.373.543
Custo Incorrido líquido das Unidades		
(b) Custo de construção incorridos	(1.372.931)	(713.391)
Encargos financeiros incorridos	(48.919)	(7.615)
(c) Distratos - Custos de construção	<u>7.762</u>	<u>9.396</u>
Custo Orçado a Apropriar (a + b + c) - Sem encargos financeiros	685.663	669.548
Driver (custo incorrido / custo orçado) sem encargos (%)	66,95%	51,94%
(vi) Custo Orçado a Apropriar de Unidades em Estoque		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	985.079	1.009.267
Custo Incorrido das Unidades - líquido		
(b) Custos de construção incorridos	(641.493)	(561.532)
Encargos financeiros apropriados	(19.046)	(3.773)
Custo de unidades	<u>(622.447)</u>	<u>(557.759)</u>
Custo orçado a apropriar em estoques sem encargos financeiros (a + b)	362.632	451.508

(a) Patrimônio de afetação

Os empreendimentos inseridos no “Patrimônio de Afetação” em observância à Lei 10.931/04 perfazem em 31 de dezembro de 2024, 48,4% 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. em 2024 (8,9% a.a. em 31 de dezembro de 2023), com vencimento final previsto para até maio de 2029, no montante de R\$836.309 em 31 de dezembro de 2024, sendo R\$84.677 no circulante e R\$751.632 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 janeiro de 2025. A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	Saldo inicial					Saldo final
	<u>31/12/2023</u>	<u>Captação</u>	<u>Amortização</u>	<u>Juros Pagos</u>	<u>Juros incorridos</u>	<u>31/12/2024</u>
Empréstimos e financiamentos	552.153	436.405	(155.875)	(53.809)	57.435	836.309

	Saldo inicial					Saldo final
	<u>31/12/2022</u>	<u>Captação</u>	<u>Amortização</u>	<u>Juros Pagos</u>	<u>Juros incorridos</u>	<u>31/12/2023</u>
Empréstimos e financiamentos	223.389	434.340	(113.246)	(32.640)	40.310	552.153

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, os recursos são aplicados na construção dos empreendimentos e os encargos capitalizados nos ativos em andamento.

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

Em Reunião do Conselho de administração de 6 de maio de 2022, foi aprovada a 1ª emissão de debentures 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 debentures 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	Realização Custos de emissão	Saldo final 31/12/2024
Debêntures (i)	304.845	300.000	(300.000)	(38.022)	35.994	-	302.817
(-) Custos de emissão (i)	<u>(827)</u>	-	-	-	-	<u>(1.917)</u>	<u>(2.744)</u>
	<u>304.018</u>	<u>300.000</u>	<u>(300.000)</u>	<u>(38.022)</u>	<u>35.994</u>	<u>(1.917)</u>	<u>300.073</u>

	Saldo inicial 31/12/2022	Captação	Juros pagos	Juros incorridos	Realização Custos de emissão	Saldo final 31/12/2023
Debêntures	305.585	-	(42.805)	42.065	-	304.845
(-) Custos de emissão	<u>(1.448)</u>	-	-	-	<u>621</u>	<u>(827)</u>
	<u>304.137</u>	-	<u>(42.805)</u>	<u>42.065</u>	<u>621</u>	<u>304.018</u>

Nos contratos destas operações estão previstas cláusulas de vencimento antecipado (“Covenants”) atrelados com índices financeiros da Companhia. Demonstramos os limites requeridos e os resultados:

Índices financeiros nas cláusulas de “Covenants”:

	Limite	Resultado
a) <u>(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar)</u> <i>Patrimônio Líquido</i>	<0,80	(0,07)
b) <u>(Recebíveis + Receita a apropriar + Estoques)</u> <u>(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos a apropriar)</u>	>1,50 ou < 0	21,45

12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Em 31 de dezembro de 2024, o montante de R\$80.670 (R\$94.286 em 31 de dezembro de 2023) nas demonstrações financeiras 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 posterior).

13. TERRENOS A PAGAR

A Companhia adquire terrenos para futuras incorporações em alguns casos para pagamento a prazo. Listamos abaixo as contas de terrenos a pagar em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

<u>Sociedade controlada</u>	<u>Localização</u>	<u>Índice de atualização</u>	<u>Consolidado</u>	
			<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Ana Clara Incorporadora Ltda.	Saúde	-	-	1.288
Campina Grande Incorporadora Ltda (i)	São Caetano do Sul	IPCA	111.744	-
Outras			<u>336</u>	<u>336</u>
			<u>112.080</u>	<u>1.624</u>
Circulante			52.586	1.624
Não Circulante			59.494	-

- (i) Terreno em São Caetano do Sul – SP, adquirido em 2024 para futuras incorporações, pelo valor de R\$126.044, com pagamentos mensais em moeda corrente até outubro de 2026, sendo o saldo atualizado pelo IPCA. As parcelas a vencer a partir de janeiro de 2026 estão classificadas no passivo não circulante.

14. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
IRPJ diferido	-	17	22.117	14.739
CSLL diferida	-	6	11.458	7.636
PIS e COFINS diferidos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>36.966</u>	<u>25.010</u>
	<u>-</u>	<u>23</u>	<u>70.541</u>	<u>47.385</u>
Circulante	-	-	16.983	11.540
Não circulante	-	23	53.558	35.845

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de janeiro de 2026 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	404.582	239.315	466.419	273.948
Alíquota - 34%	(137.558)	(81.367)	(158.582)	(93.142)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	154.867	98.748	26.999	34.897
Efeito sobre adições	(2.793)	(2.519)	(3.476)	(3.203)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	111.850	48.306
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	<u>(14.493)</u>	<u>(14.710)</u>	<u>(14.492)</u>	<u>(14.710)</u>
Total dos impostos	<u>23</u>	<u>152</u>	<u>(37.701)</u>	<u>(27.852)</u>

Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(26.505)	(25.542)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	23	152	(11.196)	(2.310)
Taxa efetiva	0,01%	0,06%	(8,1%)	(10,1%)

(*) 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.

15. PARTES RELACIONADAS

	Controladora		Consolidado	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Ativo não circulante:				
Conx Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	10.986	-	10.986	-
Banco de Projetos Imobiliários Ltda. (e)	11.359	10.840	14.463	13.559
Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (d)	94.008	65.435	94.008	65.435
Outros	-	-	22	22
Total	<u>116.353</u>	<u>76.275</u>	<u>119.479</u>	<u>79.016</u>
Passivo circulante (*):				
Ibiúna Incorporadora Ltda.	300	300	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	320	320	-	-
VIP Intermediação Imob. Ltda.	65	395	-	-
Outros	<u>1.450</u>	<u>1.450</u>	<u>872</u>	<u>872</u>
Total	<u>2.135</u>	<u>2.465</u>	<u>872</u>	<u>872</u>

(*) Representa créditos sem a incidência de encargos financeiros

Nos períodos findos em 31 de dezembro de 2024 e 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 31 de dezembro 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\$39.188 em 30 de dezembro 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 31 de dezembro de 2024 é de R\$12.512.
- Em 23 de fevereiro de 2022, a Companhia celebrou um “Acordo de Associação, Investimento e Outras Avenças”, com a Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (“CAL”), com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários, através de uma sociedade.

Serão desenvolvidos empreendimentos 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 compreende 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 acordo de acionistas. Em agosto de 2022, foi emitido o referido bônus de subscrição de ações da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. Em 3 de outubro de 2024 a Companhia solicitou antecipação da janela do exercício do bônus de subscrição emitido no âmbito do aumento de capital da Construtora Adolpho Lindenberg S.A, anteriormente previsto para 2026/2027, para os exercícios de 2024/2025, e em dezembro de 2024 a antecipação da janela de opção foi aprovada pela Construtora Adolpho Lindenberg S.A e operação aprovada pelo conselho administrativo de defesa econômica. Em 31 de janeiro de 2025, foram emitidas as ações em favor da companhia, com maiores detalhes na nota explicativa 27.1 de eventos subsequentes. A Companhia efetuou análise de mensuração deste instrumento financeiro derivativo, não encontrando efeitos relevantes a serem registrados, nestas demonstrações financeiras.

Contrato de mútuo : Em maio de 2022, foi formalizado 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, e em julho de 2023 houve um aumento no limite do mútuo entre as empresas de mais R\$65.000, totalizando um limite de crédito de R\$97.500 de valor original para o referido mútuo, nas mesmas condições e taxas do contrato original.

Debenture privada: Em setembro de 2024, a Companhia efetuou a subscrição integral de debêntures da 3ª emissão, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em 5 séries, para colocação privada, da Construtora Adolpho Lindenberg S.A., sendo emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, a qual foi subscrita pela Companhia. Foram emitidas 23.300.000 Debêntures com o valor nominal unitário de R\$1,00 (um real), perfazendo o montante total de R\$23.300. Foram emitidas apenas a 1ª série num total de R\$15.110. O valor nominal unitário será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), desde a primeira data de integralização até a data de seu efetivo pagamento. Sobre o valor nominal unitário atualizado das Debêntures, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,15% ao ano, com vencimento em 30 de junho de 2028.

Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94.008 (R\$65.435 em 31 de dezembro de 2023), registrados 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 31 de dezembro de 2024 de R\$14.463 (R\$13.559 em 31 de dezembro de 2023).
- f) Valor a receber do parceiro no negócio, detalhado na nota explicativa 8(e), referente a alienação de participação societária em sociedade controlada em conjunto, a ser recebida a prazo de acordo com os resultados e fluxos de caixa do empreendimento imobiliário. O referido saldo é atualizado pelo INCC.

16. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 31 de dezembro de 2024 e 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 31 de dezembro de 2024 R\$5.893 e R\$8.849 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 31 de dezembro de 2024 o total era de R\$71.380, sendo R\$61.466 cíveis e R\$9.914 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2023 R\$51.617, sendo R\$48.627 cíveis e R\$2.990 trabalhistas).

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2024 e 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 (trezentas 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 31 de dezembro de 2024 e 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 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, passando o saldo em 31 de dezembro de 2023 para R\$55.827 (R\$55.827 em 31 de dezembro de 2024).

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 31 de dezembro de 2024, o saldo é de R\$273.520 (em 31 de dezembro de 2023 R\$253.290).

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 31 de dezembro de 2024, o saldo é de R\$1.745.286 (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 2024 e 2023 foi a seguinte:

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Lucro Líquido do exercício	404.605	239.467
Reserva legal - 5%	20.230	11.973
Dividendos propostos - 25% - mínimos obrigatórios	<u>(96.094)</u>	<u>(56.874)</u>
Dividendos intermediários pagos (*)	(66.015)	(37.208)
Dividendos a pagar	<u>(30.079)</u>	<u>(19.666)</u>
Reserva de expansão	<u>288.281</u>	<u>170.620</u>
Dividendos Extraordinários pagos (**)	<u>(150.000)</u>	<u>-</u>

(*) Dividendos intermediários com base na reserva de lucros estatutária “reserva de expansão” com base nas informações financeiras intermediárias encerradas em março, junho e setembro, já distribuídos, imputados e deduzidos dos valores de dividendos obrigatórios referentes ao exercício social de 2024 e 2023.

(**) Em reunião do conselho de administração em 31 de outubro de 2024 foi aprovada a distribuição de dividendos intermediários extraordinários, com base no saldo de reserva de lucros, em reserva denominada “reserva de expansão”, pagos em novembro de 2024.

g) Ações em tesouraria

Em 12 de maio de 2022, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o terceiro 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, registrados em 2024 e 2023.

18. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

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

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores	404.605	239.467
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	218.126	218.126
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	1,85	1,10

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

19. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	<u>Consolidado</u>	
	31/12/2024	31/12/2023
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	1.697.503	1.238.376
Receita de locações e de serviços prestados	<u>23.340</u>	<u>24.671</u>
Total da receita operacional bruta	<u>1.720.843</u>	<u>1.263.047</u>
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(125.363)	(153.703)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	<u>(34.939)</u>	<u>(26.172)</u>
Total das deduções da receita bruta	<u>(160.302)</u>	<u>(179.875)</u>
Receita líquida	<u>1.560.541</u>	<u>1.083.172</u>

20. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(982.814)	(711.955)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(29.742)	(15.027)
Manutenção/garantia	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(15.173)</u>	<u>(12.491)</u>
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1.027.729)</u>	<u>(739.473)</u>
Despesas comerciais:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(41.379)	(38.163)
Comissão de vendas	-	-	(17.803)	(23.355)
Despesas com "stands" e decorado	-	-	(44.815)	(38.114)
Despesas com unidades em estoque	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(16.120)</u>	<u>(14.241)</u>
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(120.117)</u>	<u>(113.873)</u>
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(28.365)	(29.569)	(46.836)	(44.167)
Despesas com benefícios a empregados	(10.408)	(8.592)	(16.355)	(17.523)
Despesas de depreciações e amortizações	(4.052)	(3.657)	(5.230)	(4.519)
Despesas com serviços prestados	(26.934)	(22.940)	(35.545)	(31.716)
Despesas com conservação de imóveis	(357)	(446)	(471)	(572)
Despesas com taxas e emolumentos	(1.758)	(1.674)	(3.632)	(2.445)
Despesas com licenças e softwares	(5.606)	(5.015)	(6.814)	(6.023)
Demais despesas (i)	<u>(4.770)</u>	<u>(6.109)</u>	<u>(11.092)</u>	<u>(14.235)</u>
Total	<u>(82.250)</u>	<u>(78.002)</u>	<u>(125.975)</u>	<u>(121.200)</u>

21. 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.

Durante o exercício de 2024, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$18.567, sendo R\$13.735 fixos e R\$4.832 variáveis (R\$17.362, sendo R\$12.570 fixos e R\$4.792 variáveis em 2023).

22. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receitas:				
Rendimento de aplicação financeira	61.703	69.569	76.114	84.176
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	79.812	37.674
Outras receitas	<u>15.629</u>	<u>8.761</u>	<u>20.993</u>	<u>13.653</u>
Total	<u>77.332</u>	<u>78.330</u>	<u>176.919</u>	<u>135.503</u>
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas (i)	(38.996)	(44.102)	(41.092)	(45.016)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	(3.462)	(5.090)
Outras despesas	<u>(11)</u>	<u>-</u>	<u>(337)</u>	<u>(529)</u>
Total	<u>(39.007)</u>	<u>(44.102)</u>	<u>(44.891)</u>	<u>(50.635)</u>

(i) Juros das debêntures é reconhecido diretamente nas despesas financeiras quando incorridos.

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

23.1. 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.

23.2. Caixa líquido

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Empréstimos e financiamentos	-	-	(836.309)	(552.153)
Debêntures	(300.073)	(304.018)	(300.073)	(304.018)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	<u>543.619</u>	<u>568.715</u>	<u>770.432</u>	<u>762.276</u>
Caixa líquido	<u>243.546</u>	<u>264.697</u>	<u>(365.950)</u>	<u>(93.895)</u>
Patrimônio líquido	<u>4.804.338</u>	<u>4.645.827</u>	<u>4.883.126</u>	<u>4.705.064</u>
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	0,05	0,06	(0,07)	(0,02)

b) Categorias de instrumentos financeiros:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Ativos financeiros</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	6.443	2.723	71.381	84.186
<u>Valor justo por meio do resultado:</u>				
Aplicações financeiras	537.176	565.992	699.051	678.090
<u>Custo amortizado:</u>				
Contas a receber	-	-	1.753.570	1.200.036
Títulos a receber	-	-	-	103
Partes relacionadas	116.353	76.275	119.479	79.016
<u>Passivos financeiros</u>				
<u>Custo amortizado:</u>				
Fornecedores	1.860	2.215	55.179	52.607
Empréstimos e financiamentos	-	-	836.309	552.153
Debêntures	300.073	304.018	300.073	304.018
Contas a pagar	34	126	11.511	36.329
Terrenos a pagar	-	-	112.080	1.624
Partes relacionadas	2.135	2.465	872	872

23.3. 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.

23.4. 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.

- 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.

23.5. Exposição a riscos cambiais

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

23.6. 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, partes relacionadas e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI, IGPM, IPCA e IGP-DI.

Em 31 de dezembro 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 15,4% (CDI), 1,7% (TR), 6,1% (IGPM), 5,6% (IPCA), 6,2% (IGP-DI), 15,4% (SELIC) e 6,9% (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 (decréscimo do CDI)	82.671	62.003	41.336	107.584	80.688	53.792
Contas a Receber (Decréscimo do IGP e INCC)	-	-	-	116.959	87.719	58.479
Partes relacionadas (Decréscimo do CDI e IPCA)	-	-	-	14.509	10.882	7.255
Passivo						
Empréstimos e financiamentos (acrécimo TR)	-	-	-	(14.468)	(18.085)	(21.702)
Debentures (acrécimo CDI)	-	-	-	(46.441)	(58.052)	(69.662)
Terrenos a pagar (Acrécimo do IPCA)	-	-	-	(6.276)	(7.846)	(9.415)

23.7. 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 31 de dezembro 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>Saldo contábil</u>
	<u>Fluxo de caixa contratual</u>		<u>Total</u>	
	<u>Até 1 ano</u>	<u>De 1 a 4 anos</u>		
Empréstimos e financiamentos	168.722	818.681	987.403	836.309
Fornecedores	55.179	-	55.179	55.179
Debêntures	42.965	380.422	423.387	300.073

23.8. 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.

23.9. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2024 e 2023, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a nota explicativa 23.3, 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.

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 31 de dezembro de 2024 e 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, principalmente em função de que as ações da CAL não possuem liquidez, para qualquer registro contábil ou divulgação.

24. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2024, os seguintes contratos de seguros:

- a) 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.
- b) Seguro empresarial - cobertura para os “stands” de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros.
- c) Seguro de riscos diversos - equipamentos eletrônicos - garantia contra eventuais roubos ou danos elétricos.
- d) Seguro de responsabilidade civil geral de administradores.

25. COMPROMISSOS

A Companhia, em 31 de dezembro de 2024, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$434.716, 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 S.A., possui contratos de arrendamento mercantil operacional como arrendadora, com prazos de vigência de um a vinte anos, no montante total de R\$168.981 em 31 de dezembro de 2024 (R\$111.343 em 31 de dezembro de 2023), conforme fluxos de recebimentos abaixo:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Aluguéis a receber em 1 ano	8.958	7.520
Aluguéis a receber em 2 anos	11.883	7.318
Aluguéis a receber em 3 anos	15.114	7.310
Aluguéis a receber em 4 anos	14.996	7.028
Aluguéis a receber após 5 anos	<u>118.030</u>	<u>82.167</u>
	<u>168.981</u>	<u>111.343</u>

26. 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:

- a) Principais rubricas de resultado, por segmento:

	Consolidado					
	<u>Comercial</u>		<u>Residencial</u>		<u>Total</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Receita bruta	20.616	22.469	1.700.226	1.240.579	1.720.842	1.263.048
Deduções da receita bruta	<u>(1.078)</u>	<u>(3.208)</u>	<u>(159.223)</u>	<u>(176.668)</u>	<u>(160.301)</u>	<u>(179.876)</u>
Receita líquida	19.538	19.261	1.541.003	1.063.911	1.560.541	1.083.172
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	<u>(4.680)</u>	<u>(2.475)</u>	<u>(1.023.049)</u>	<u>(736.998)</u>	<u>(1.027.729)</u>	<u>(739.473)</u>
Lucro bruto	<u>14.858</u>	<u>16.786</u>	<u>517.954</u>	<u>326.913</u>	<u>532.812</u>	<u>343.699</u>
Despesas com vendas	<u>(2.651)</u>	<u>(3.660)</u>	<u>(117.466)</u>	<u>(110.213)</u>	<u>(120.117)</u>	<u>(113.873)</u>

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	<u>Comercial</u>		<u>Consolidado</u>		<u>Total</u>	
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>Residencial</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Ativos:						
Contas a receber	27.434	22.706	1.726.136	1.177.330	1.753.570	1.200.036
Imóveis a comercializar	1.176.481	1.330.272	1.952.403	1.760.501	3.128.884	3.090.773
Passivos:						
Empréstimos e financiamentos	313.154	237.757	523.155	314.396	836.309	552.153
Adiantamento de clientes	-	-	80.670	94.286	80.670	94.286
Terrenos a pagar	-	120	112.080	1.504	112.080	1.624

27. EVENTOS SUBSEQUENTES

27.1 SUBSCRIÇÃO DE AÇÕES DE EMISSÃO DA CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG S.A

Em Assembleia Geral Extraordinária da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (“CAL”) realizada em 31 de janeiro de 2025, foi aprovado o aumento do capital social da CAL no valor de R\$129.794, totalmente subscrito e integralizado pela Companhia para dar cumprimento ao exercício de 3.267.735 (três milhões, duzentos e sessenta e sete mil, setecentas e trinta e cinco) bônus de subscrição de ações da CAL detidos pela Companhia, pelo preço de 39,72 Reais cada ação. Em decorrência do exercício dos bônus de subscrição pela Companhia e do consequente aumento de capital da CAL, a Companhia se tornará acionista da CAL, passando a deter 3.267.735 (três milhões, duzentos e sessenta e sete mil, setecentas e trinta e cinco) ações ordinárias, correspondentes a 46,7567% do capital social. Adicionalmente, a Companhia se torna co-controladora da CAL, em conjunto com a Lindenberg Investimentos Ltda, tratando a CAL a partir deste evento como uma controlada em conjunto nos investimentos permanentes e equivalência patrimonial.

O referido aumento de capital será efetuado com a capitalização dos investimentos permanentes na sociedade controlada em conjunto EZCAL Participações Ltda pelo seu valor patrimonial contábil, baseado em laudo de avaliação preliminar elaborado por terceiros independentes, e com a capitalização de parte do crédito entre as empresas (vide nota explicativa 15.d). A administração da companhia concluiu que, com base nos eventos legais e emissão das ações da CAL sendo realizados em 31 de janeiro de 2025, que a efetividade do exercício das opções de compra das ações da CAL, os efeitos de participação direta na CAL, através da emissão definitiva das ações da CAL através do exercício das opções por parte da Companhia, da determinação e registro do valor justo dos ativos e passivos adquiridos e assumidos, e outros efeitos, referem-se a eventos subsequentes, tipo 2, com reflexos contábeis a serem registrados e divulgados nas demonstrações financeiras de 2025.

27.2 EMISSÃO DE DEBÊNTURES SIMPLES PARA LASTRO EM CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

Em Reunião do Conselho de Administração de 21 de janeiro de 2025, foi aprovada a 3ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, de espécie quirografária, não permutáveis, com colocação privada, servindo como lastro para emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, os quais foram objeto de oferta pública de distribuição.

Foram emitidas 375.000 debêntures, pelo valor unitário de 1.000 Reais, tendo a companhia em 18 de fevereiro de 2025 captado o montante bruto de R\$375.000, a serem utilizados nas operações de aquisição de imóveis, obras e construção de empreendimentos imobiliários, com remuneração correspondente a 98% do CDI e vencimento final em fevereiro de 2029.

PARECER DO CONSELHO FISCAL

Os membros do Conselho Fiscal da Companhia, dentro de suas atribuições e responsabilidades legais, procederam à análise das Demonstrações Financeiras e do Relatório da Administração, acompanhados do relatório dos auditores independentes, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, e com base nas análises efetuadas, nos esclarecimentos prestados pela administração, considerando, ainda, o relatório sem ressalvas dos auditores independentes, Ernst & Young Auditores Independentes S.S., concluíram que os documentos acima, em todos os seus aspectos relevantes, estão adequadamente apresentados, e opinam por unanimidade pelo seu encaminhamento para deliberação da Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária da Companhia que será realizada em 25 de abril de 2025 (“AGOE”).

Ainda, procederam à análise da Proposta da Administração para destinação do lucro líquido do exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2024, conforme aprovada em Reunião do Conselho de Administração realizada nesta data, e opinam por unanimidade pelo seu encaminhamento para deliberação da AGOE.

São Paulo, 13 de março de 2025.

Membros do Conselho Fiscal:

Paulo Chede Mattar
Luciana Doria Wilson
Rogério Antônio Eduardo Abinader

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA DA EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024

O Comitê de Auditoria da Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”) 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, estando em funcionamento desde o dia 27 de abril de 2022.

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 demonstrações financeiras referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro 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 das referidas demonstrações financeiras.

São Paulo, 13 de março de 2025.

Membros do Comitê de Auditoria:

Nelson de Sampaio Bastos
Anis Chacur Neto
Antonio Carlos dos Santos Arantes

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 do período findo em 31 de dezembro 2024; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia, referente as demonstrações financeiras, mencionadas no item (i).

São Paulo, 13 de março de 2025.

A Diretoria