



# DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

## 2T24

### TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

*Tradução simultânea (português – inglês)*

02 de agosto de 2024

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



Acompanhe pelo Zoom:  
[Clique aqui](#) ou acesse pelo  
QR Code 899 7692 4393

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

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



Lançamento 2T21  
Entrega (E) 2T24



**SUMÁRIO**

DESTAQUES 2T24.....	4
<b>COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO.....</b>	<b>5</b>
<b>BALANÇO PATRIMONIAL .....</b>	<b>6</b>
<b>DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS .....</b>	<b>8</b>
<b>INDICADORES FINANCEIROS.....</b>	<b>9</b>
RECEITA, CUSTO & LUCRO BRUTO.....	9
DESPESAS COMERCIAIS.....	11
DESPESAS ADMINISTRATIVAS.....	12
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL.....	13
RESULTADO A APROPRIAR.....	14
RESULTADO FINANCEIRO.....	15
CAIXA E ENDIVIDAMENTO .....	16
<b>INDICADORES OPERACIONAIS .....</b>	<b>17</b>
LANÇAMENTOS.....	17
ENTREGAS DE PROJETOS .....	18
VENDAS & DISTRATOS .....	19
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.....	21
ESTOQUE.....	22
BANCO DE TERRENOS.....	23
<b>EZ INC.....</b>	<b>25</b>
<b>MERCADO DE CAPITAIS.....</b>	<b>26</b>
<b>VALOR ADICIONÁVEL .....</b>	<b>26</b>
<b>CONSENSO INTERNO.....</b>	<b>27</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>29</b>
FLUXO DE CAIXA .....	29
EVOLUÇÃO DO PoC.....	30
ESTOQUE POR EMPREENDIMENTO .....	31
RECEITA POR EMPREENDIMENTO .....	33
COMPARTILHADAS.....	35
EZ INC.....	36

# DESTAQUES 2T24



**93% vendido\***

**Villares  
Parada Inglesa**



**62% vendido\***

**Brooklin Studios by  
Lindenberg**

**Lucro Líquido trimestral de R\$89 milhões é 56% maior que 1T24 e o maior do último 1 ano e meio**

*Com 93% das unidades vendidas no trimestre Villares Parada Inglesa é o empreendimento com maior VSO dos últimos 5 anos*

Destaque Financeiros	2T24	1T24	%Var	2T23	%Var	1S24	1S23	%Var
Receita Líquida (R\$ mil)	415.924	239.186	73,9%	242.732	71,4%	655.110	493.516	32,7%
Lucro Bruto (R\$ mil)	128.326	81.709	57,1%	78.581	63,3%	210.035	149.866	40,1%
Margem Bruta	30,9%	34,2%	-3,3 p.p.	32,4%	-1,5 p.p.	32,1%	30,4%	1,7 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	88.664	56.706	56,4%	75.333	17,7%	145.370	117.558	23,7%
Margem Líquida	21,3%	23,7%	-2,4 p.p.	31,0%	-9,7 p.p.	22,2%	23,8%	-1,6 p.p.
Lucro por Ação (RS)	0,40	0,26	53,8%	0,35	14,3%	0,66	0,54	22,2%
Dívida (Caixa) Líquido (R\$ mil)	122.729	84.579	45,1%	(98.261)	-224,9%	122.729	(98.261)	-224,9%
Geração (Queima) de Caixa (R\$ mil)	(38.150)	9.316	-509,5%	(82.104)	-53,5%	(28.834)	(142.890)	-79,8%

Destaque Operacionais	2T24	1T24	%Var	2T23	%Var	1S24	1S23	%Var
Número de projetos /fases lançados	2	3	-33,3%	2	0,0%	5	3	66,7%
VGv Lançamentos (%EZTEC)	188.323	457.537	-58,8%	475.000	-60,4%	645.860	602.000	7,3%
Vendas Brutas	555.955	322.099	72,6%	486.582	14,3%	878.054	900.532	-2,5%
Vendas Líquidas	508.031	291.323	74,4%	419.092	21,2%	799.354	785.388	1,8%
Estoque Total	2.558.210	3.024.748	-15,4%	2.763.357	-7,4%	2.558.210	2.763.357	-7,4%
VSO Liq.	16,6%	8,8%	7,8 p.p.	13,2%	3,4 p.p.	23,8%	22,1%	1,7 p.p.
Número de Canteiros em Execução	16	17	-5,9%	20	-20,0%	16	20	-20,0%
Banco de Terrenos	9.256.270	9.142.088	1,2%	8.513.328	8,7%	9.256.270	8.513.328	8,7%

São Paulo, 01 de agosto de 2024 - A EZTEC S.A. (B3: EZTC3), com 45 anos de existência, se destaca como uma das Companhias com maior lucratividade do setor de construção e incorporação no Brasil. A Companhia anuncia os resultados do segundo trimestre de 2024 (2T24). As informações operacionais e financeiras da EZTEC, exceto onde indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de Reais (RS), preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil ("BR GAAP") e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Os dados não contábeis e não financeiros não foram revisados/auditados pelos Auditores Independentes.

# COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

# 2T24

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

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

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

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

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

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

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

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

Uma boa leitura,

A ADMINISTRAÇÃO

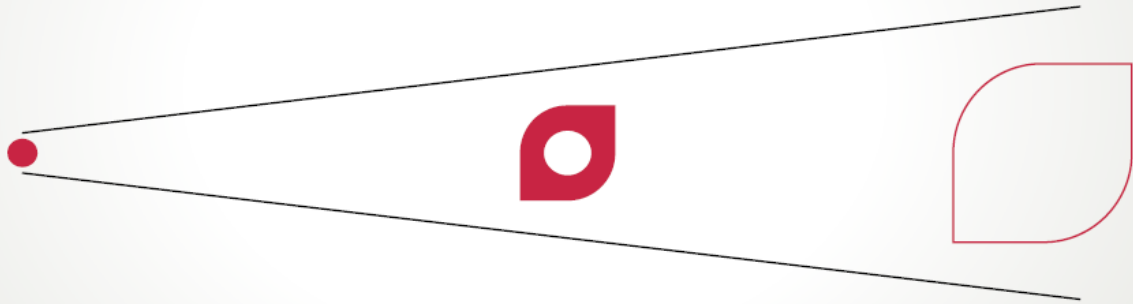
**Câmara de Arbitragem.** Em conformidade com o Artigo 37 do Estatuto Social da EZTEC, a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa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

**Relacionamento com os Auditores Independentes.** Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S.S. não prestaram em 2024 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Tudo parte do ponto de atenção.

Do olhar.

Daquilo que está sob nossa lente.



Ponto de  
atenção.

Ponto de  
interesse.

Ponto de  
zelo.



Ponto de  
cuidado.



Os imóveis da Eztec são construídos com todo o cuidado. Tudo começa na qualidade das nossas construções, nos projetos rigorosamente planejados, na garantia dos melhores materiais, na atenção especial para o que é estrutural, no funcionamento das instalações.

Em cada projeto que realizamos, em cada sonho que ajudamos a construir, nosso maior orgulho é saber que cuidamos de cada detalhe para que você possa viver o melhor da vida no seu novo espaço.



## Relações com Investidores



# BALANÇO PATRIMONIAL

Clique e acesse os dados em Excel


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

	2T24	1T24	%Var	2T23	%Var
<b>ATIVOS</b>	<b>6.090.504</b>	<b>5.880.726</b>	<b>3,6%</b>	<b>5.708.397</b>	<b>6,7%</b>
<b>ATIVOS CIRCULANTES</b>	<b>2.614.517</b>	<b>2.482.114</b>	<b>5,3%</b>	<b>2.329.851</b>	<b>12,2%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	45.034	38.368	17,4%	47.806	-5,8%
Aplicações Financeiras	783.251	725.666	7,9%	733.611	6,8%
Contas a Receber de Clientes	355.797	289.524	22,9%	296.091	20,2%
Provisão para Clientes Duvidosos	(19.500)	(19.500)	0,0%	(16.001)	21,9%
Imóveis a Comercializar	1.414.875	1.416.596	-0,1%	1.232.062	14,8%
Impostos a Compensar	9.201	9.145	0,6%	9.572	-3,9%
Outros Créditos	25.859	22.315	15,9%	26.710	-3,2%
<b>ATIVOS NÃO CIRCULANTES</b>	<b>3.475.987</b>	<b>3.398.612</b>	<b>2,3%</b>	<b>3.378.546</b>	<b>2,9%</b>
Contas a Receber de Clientes	1.014.684	906.532	11,9%	823.337	23,2%
Imóveis a Comercializar	1.720.884	1.742.499	-1,2%	1.728.646	-0,4%
Impostos a Compensar	44.901	41.658	7,8%	35.902	25,1%
Partes Relacionadas	86.187	82.277	4,8%	37.747	128,3%
Títulos a receber	5	5	0,0%	16.727	-100,0%
Outros Créditos	83.505	102.429	-18,5%	155.660	-46,4%
Ágio em Investimentos	66.800	68.480	-2,5%	71.467	-6,5%
Investimentos	439.333	421.788	4,2%	463.513	-5,2%
Imobilizado	16.791	30.099	-44,2%	43.869	-61,7%
Intangível	2.897	2.845	1,8%	1.678	72,6%
<b>PASSIVOS</b>	<b>1.251.285</b>	<b>1.118.981</b>	<b>11,8%</b>	<b>1.064.771</b>	<b>17,5%</b>
<b>PASSIVOS CIRCULANTES</b>	<b>254.580</b>	<b>271.950</b>	<b>-6,4%</b>	<b>453.463</b>	<b>-43,9%</b>
Fornecedores	65.156	55.131	18,2%	62.420	4,4%
Obrigações Trabalhistas	10.264	9.048	13,4%	11.829	-13,2%
Obrigações Fiscais	22.894	22.897	0,0%	23.140	-1,1%
Empréstimos e Financiamentos	12.305	41.558	-70,4%	123.744	-90,1%
Debêntures	285	13.206	-97,8%	5.136	-94,5%
Contas a Pagar	16.849	15.571	8,2%	36.189	-53,4%
Provisão para Garantia	12.439	11.796	5,5%	6.705	85,5%
Adiantamento de Clientes	89.618	87.875	2,0%	122.222	-26,7%
Terrenos a Pagar	7.947	616	1190,1%	47.051	-83,1%
Dividendos a Pagar	-	-	n.a	-	n.a
Partes Relacionadas	872	850	2,6%	1.052	-17,1%
Impostos com Recolhimento Diferido	13.385	10.653	25,6%	11.047	21,2%
Direitos de uso a pagar	2.566	2.749	-6,7%	2.928	-12,4%
<b>PASSIVOS NÃO CIRCULANTES</b>	<b>996.705</b>	<b>847.031</b>	<b>17,7%</b>	<b>611.308</b>	<b>63,0%</b>
Empréstimos e Financiamentos	639.874	493.901	29,6%	254.793	151,1%
Debêntures	298.550	299.948	-0,5%	299.483	-0,3%
Terrenos a Pagar	-	-	n.a	-	n.a
Provisão para Garantia	6.158	5.640	9,2%	7.496	-17,8%
Provisão para Contingências	5.676	5.676	0,0%	8.603	-34,0%
Impostos com Recolhimento Diferido	41.303	36.210	14,1%	31.737	30,1%
Outros Débitos com Terceiros	388	388	0,0%	2.389	-83,8%
Direitos de uso a pagar	4.756	5.268	-9,7%	6.807	-30,1%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>4.839.220</b>	<b>4.761.744</b>	<b>1,6%</b>	<b>4.643.626</b>	<b>4,2%</b>
<b>PATRIMÔNIO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES</b>	<b>4.777.731</b>	<b>4.702.532</b>	<b>1,6%</b>	<b>4.577.177</b>	<b>4,4%</b>
Capital Social	2.888.997	2.888.997	0,0%	2.888.997	0,0%
Reservas de Capital	38.297	38.297	0,0%	38.297	0,0%
Custo com Emissão de Ações	(40.754)	(40.754)	0,0%	(40.754)	0,0%
Ações em Tesouraria	(45.181)	(45.181)	0,0%	(45.181)	0,0%
Reservas de Lucros	1.846.829	1.860.294	-0,7%	1.677.702	10,1%
Resultado do Período	145.370	56.706	156,4%	107.530	35,2%
Ágio em transações com sócios	(55.827)	(55.827)	0,0%	(49.414)	13,0%
<b>PATRIMÔNIO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES</b>	<b>61.489</b>	<b>59.212</b>	<b>3,8%</b>	<b>66.449</b>	<b>-7,5%</b>

# DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Clique e acesse os dados em Excel



	IFRS 10							
	2T24	1T24	%Var	2T23	%Var	1S24	1S23	%Var
Período findo de 30 de Junho de 2024 Valores expressos em milhares de reais – R\$								
<b>RECEITA BRUTA</b>	<b>454.539</b>	<b>268.568</b>	<b>69,2%</b>	<b>298.311</b>	<b>52,4%</b>	<b>723.105</b>	<b>580.662</b>	<b>24,5%</b>
(+) Receita de Venda de Imóveis	449.126	262.859	70,9%	292.420	53,6%	711.983	569.346	25,1%
(+) Receita de Prestação de Serviços e Locações	5.413	5.709	-5,2%	5.891	-8,1%	11.122	11.316	-1,7%
<b>DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA</b>	<b>(38.615)</b>	<b>(29.381)</b>	<b>31,4%</b>	<b>(55.579)</b>	<b>-30,5%</b>	<b>(67.996)</b>	<b>(87.146)</b>	<b>-22,0%</b>
(-) Cancelamento de Vendas	(29.150)	(23.771)	22,6%	(48.977)	-40,5%	(52.921)	(74.522)	-29,0%
(-) Imposto Incidentes sobre Vendas	(9.465)	(5.610)	68,7%	(6.602)	43,4%	(15.075)	(12.624)	19,4%
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	<b>415.924</b>	<b>239.187</b>	<b>73,9%</b>	<b>242.732</b>	<b>71,4%</b>	<b>655.110</b>	<b>493.516</b>	<b>32,7%</b>
<b>CUSTOS DE MERCADORIAS VENDIDAS</b>	<b>(287.598)</b>	<b>(157.477)</b>	<b>82,6%</b>	<b>(164.151)</b>	<b>75,2%</b>	<b>(445.075)</b>	<b>(343.650)</b>	<b>29,5%</b>
(-) Custos de Obra/Terrenos	(277.310)	(152.844)	81,4%	(159.376)	74,0%	(430.154)	(332.075)	29,5%
(-) Encargos Financeiros Capitalizados	(6.678)	(2.281)	192,8%	(2.177)	206,8%	(8.959)	(5.600)	60,0%
(-) Manutenção do Estoque e Garantias	(3.610)	(2.352)	53,5%	(2.598)	39,0%	(5.962)	(5.975)	-0,2%
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>128.326</b>	<b>81.710</b>	<b>57,1%</b>	<b>78.581</b>	<b>63,3%</b>	<b>210.035</b>	<b>149.866</b>	<b>40,1%</b>
(%) Margem Bruta	30,9%	34,2%	-3,3 p.p.	32,4%	-1,5 p.p.	32,1%	30,4%	1,7 p.p.
<b>(DESPESAS) / RECEITAS OPERACIONAIS</b>	<b>(55.236)</b>	<b>(49.742)</b>	<b>11,0%</b>	<b>(20.380)</b>	<b>171,0%</b>	<b>(104.978)</b>	<b>(62.475)</b>	<b>68,0%</b>
(-) Despesas Comerciais	(37.869)	(21.251)	78,2%	(29.868)	26,8%	(59.120)	(54.799)	7,9%
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(39.248)	(34.443)	14,0%	(35.677)	10,0%	(73.691)	(66.912)	10,1%
(-) Despesas Tributárias	(2.978)	(2.845)	4,7%	(2.165)	37,6%	(5.823)	(4.963)	17,3%
(+) Equivalência Patrimonial	22.941	11.110	106,5%	49.992	-54,1%	34.051	67.325	-49,4%
(+) Outras Receitas (Despesas) Operacionais	1.918	(2.313)	-182,9%	(2.662)	-172,1%	(395)	(3.126)	-87,4%
<b>LAJIR</b>	<b>73.090</b>	<b>31.968</b>	<b>128,6%</b>	<b>58.201</b>	<b>25,6%</b>	<b>105.057</b>	<b>87.391</b>	<b>20,2%</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>28.747</b>	<b>30.864</b>	<b>-6,9%</b>	<b>23.096</b>	<b>24,5%</b>	<b>59.611</b>	<b>47.418</b>	<b>25,7%</b>
(+) Receitas Financeiras	40.910	42.805	-4,4%	35.383	15,6%	83.715	72.046	16,2%
(-) Despesas Financeiras	(12.163)	(11.941)	1,9%	(12.287)	-1,0%	(24.104)	(24.628)	-2,1%
<b>LAIR</b>	<b>101.837</b>	<b>62.832</b>	<b>62,1%</b>	<b>81.297</b>	<b>25,3%</b>	<b>164.668</b>	<b>134.809</b>	<b>22,1%</b>
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIB. SOCIAL</b>	<b>(9.513)</b>	<b>(6.584)</b>	<b>44,5%</b>	<b>(5.785)</b>	<b>64,4%</b>	<b>(16.097)</b>	<b>(13.267)</b>	<b>21,3%</b>
(-) Correntes	(5.799)	(6.786)	-14,5%	(5.915)	-2,0%	(12.585)	(12.978)	-3,0%
(-) Diferidos	(3.714)	202	-1938,6%	130	-2956,9%	(3.512)	(289)	1115,2%
<b>ATRIBUÍVEL AOS NÃO CONTROLADORES</b>	<b>(3.660)</b>	<b>459</b>	<b>-897,4%</b>	<b>(179)</b>	<b>1944,7%</b>	<b>(3.201)</b>	<b>(3.984)</b>	<b>-19,7%</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO (Atribuível aos controladores)</b>	<b>88.664</b>	<b>56.706</b>	<b>56,4%</b>	<b>75.333</b>	<b>17,7%</b>	<b>145.370</b>	<b>117.558</b>	<b>23,7%</b>
(%) Margem Líquida	21,3%	23,7%	-2,4 p.p.	31,0%	-9,7 p.p.	22,2%	23,8%	-1,6 p.p.



## INDICADORES FINANCEIROS

# RECEITA, CUSTO & LUCRO BRUTO



## 30,9%

2º Trimestre  
↓ 3,31 p.p. vs 1T24

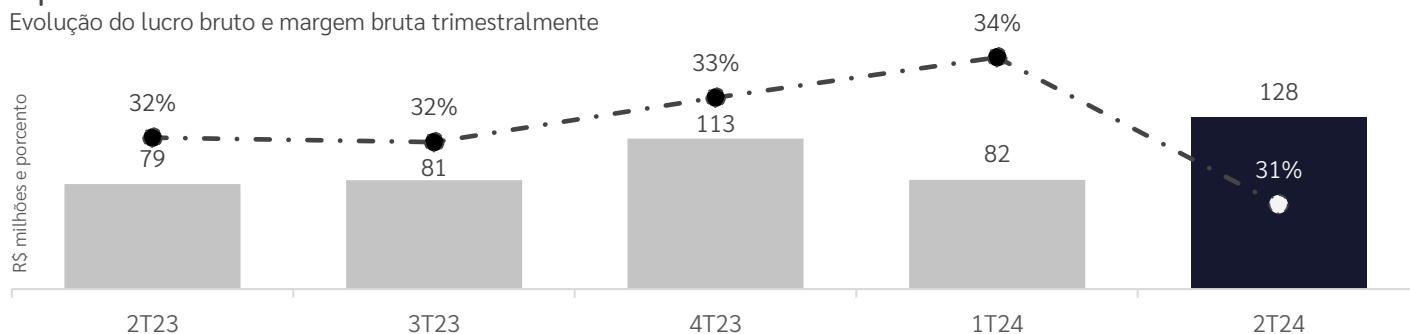
32,1%  
Acumulada no ano

Receita amplia 74% devido a efeitos pontuais como a ampliação das vendas de unidades prontas e o reconhecimento de receita do Villares Parada Inglesa. Através dos esforços comerciais para a venda do estoque pronto a Companhia conseguiu elevar em quase 2,8x o volume vendido deste tipo de produto, saltando dos R\$49 milhões no 1T24 para R\$136 milhões no 2T24. Cabe recordar que o fato de as unidades estarem com 100% de PoC permite que a totalidade da venda seja reconhecida como receita no trimestre da venda. Além disso, rápida venda das unidades do Villares Parada Inglesa permitiram a superação da Clausula Suspensiva e o início do reconhecimento de receita já no mesmo trimestre de seu lançamento.

Apesar da redução na margem, lucro bruto trimestral de R\$128 milhões é o maior dos último 2,5 anos. Neste trimestre a Companhia deu início as vendas do *Lindenberg Design Tower* e a uma campanha de ajustes de preços gerando oportunidades em produtos, especialmente nos performados. Tais ações, apesar de arrefecerem a trajetória de recuperação de margem constante que a Companhia vinha auferindo, mobilizaram uma melhora na VSO que resultou em um aumento expressivo da receita líquida que, por consequência, ampliaram o lucro líquido deste trimestre.

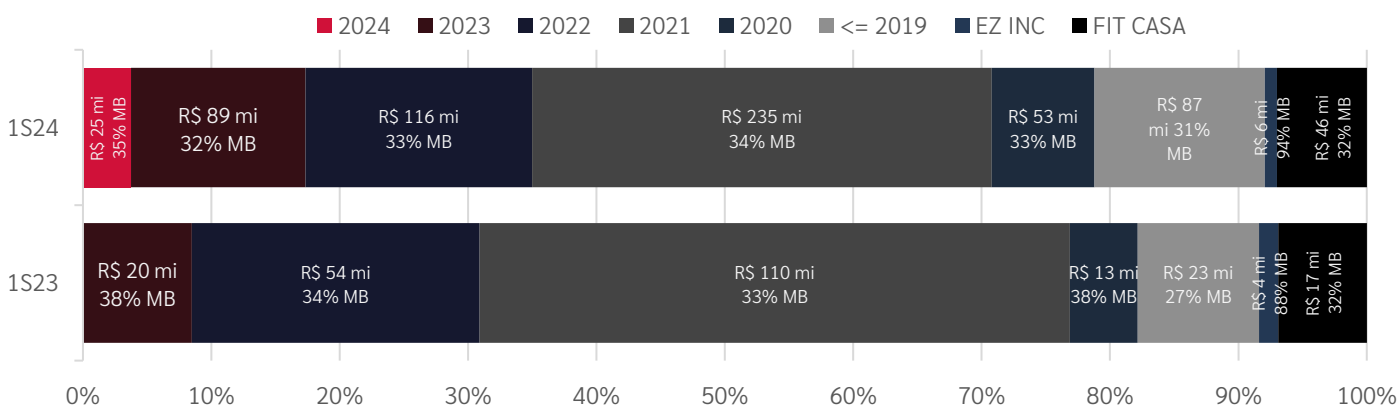
### Expansão de 57% do Lucro bruto frente o 1T23

Evolução do lucro bruto e margem bruta trimestralmente



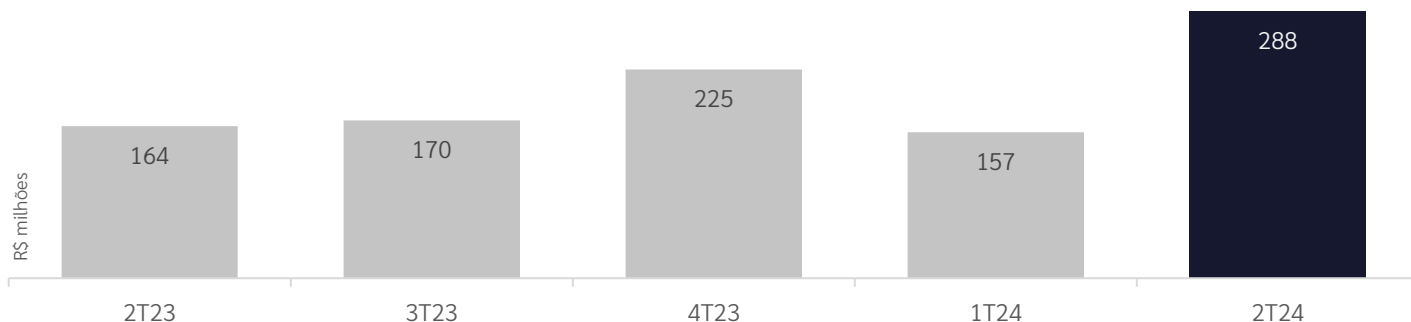
### O peso dos projetos lançados antes de 2019 vêm perdendo relevância à medida que eles foram entregues

Receita Líquida e Margem bruta por ano de lançamento



## Custos mantiveram uma proporção em relação a receita próxima a do trimestre passado

Evolução trimestral dos custos



### Custos de obra/Terrenos



# 96,4%

Dos custos do Trimestre

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

### Encargos Financeiros Capitalizados



# 2,3%

Dos custos do Trimestre

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

### Manutenção & Garantia



# 1,3%

Dos custos do Trimestre

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

# DESPESAS COMERCIAIS

Desmobilização do stand do Unique Green e ampliação de campanhas elevaram as despesas comerciais no trimestre. Devido ao avançar das obras do Unique Green a Companhia decidiu realizar a desmobilização de seu stand localizado no terreno do empreendimento. O grande stand de vendas erguido em 2022 esteve em operação durante todo este tempo servindo, não apenas como ponto de comercialização para as unidades do empreendimento, mas como central de vendas para todos os produtos da Eztec, especialmente aqueles próximos a região. Devido a longa vida deste stand ele vinha sendo contabilmente depreciado a cada trimestre e com o seu encerramento houve o lançamento dos R\$11 milhões remanescentes de depreciação.



## Publicidade, Propaganda e Comissões

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



## Decorados e Stands de Venda

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



## Manutenção e Estoque

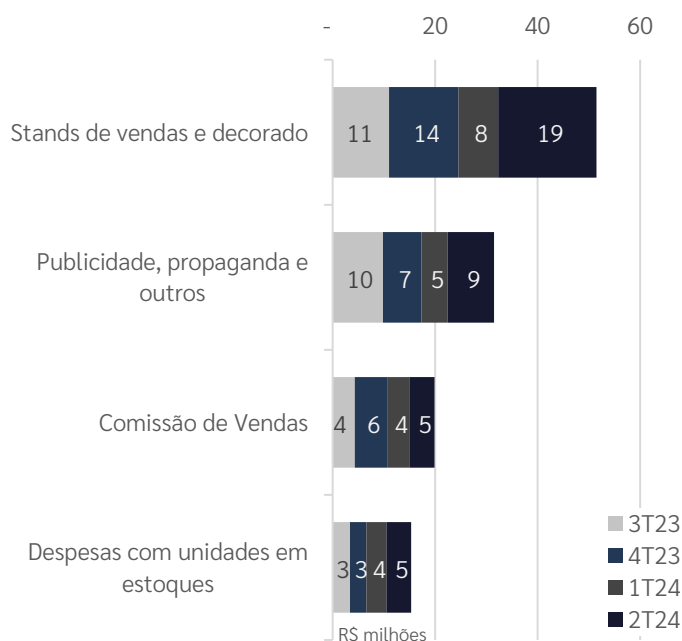
Maior volume de estoque e maior volume de projetos entregues ainda com garantia contribuem para a elevação nos gastos de manutenção.

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

	2T24	1T24	%Var	2T23	%Var	1S24	1S23	%Var
<b>DESPESAS COMERCIAIS</b>	<b>37.869</b>	<b>21.251</b>	<b>78,2%</b>	<b>29.868</b>	<b>26,8%</b>	<b>59.120</b>	<b>54.799</b>	<b>7,9%</b>
Publicidade, propaganda e outros	9.038	5.140	75,8%	11.881	-23,9%	14.178	20.870	-32,1%
Stands de vendas e decorado	19.223	7.718	149,1%	7.478	157,1%	26.941	13.548	98,9%
Comissão de Vendas	4.799	4.412	8,8%	6.698	-28,4%	9.211	12.699	-27,5%
Despesas com unidades em estoques	4.809	3.981	20,8%	3.811	26,2%	8.790	7.682	14,4%

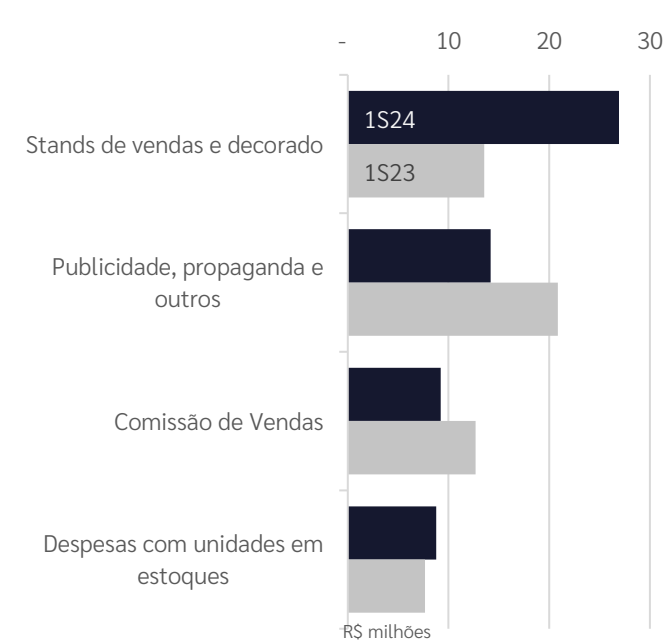
### Campanhas apiam gastos com publicidade

Despesa comercial por trimestre e categoria - 12 meses



### Aumento de lançamentos e desmobilização elevam relativamente despesas com stands

Comparação anual das Despesas comerciais por categoria



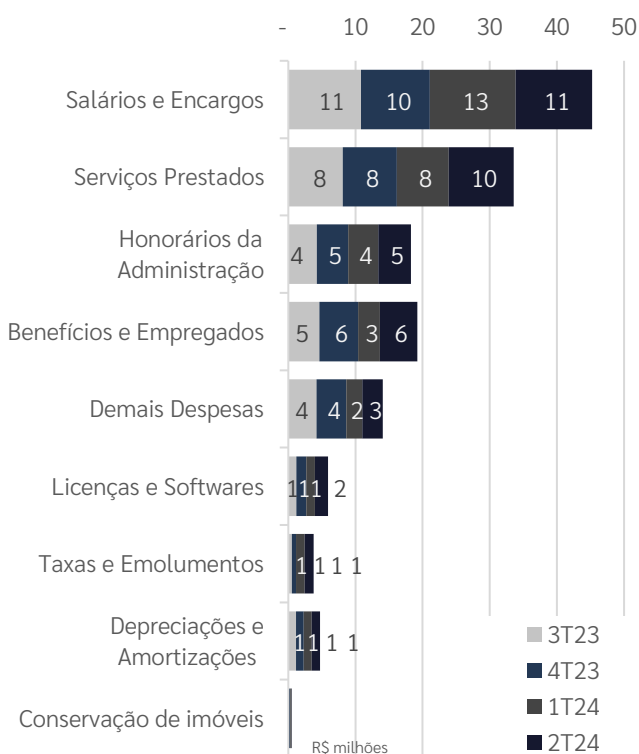
# DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Início do provisionamento da participação nos resultados ampliam despesas pontualmente no trimestre. A Companhia vem optando pela manutenção do seu tamanho operacional evitando ampliação nos gastos gerais e administrativos. A ampliações na linha decorre principalmente do início do provisionamento da participação dos resultados após o acordo firmado entre os colaboradores e o sindicato em junho. Assim, foram apurados no trimestre os provisionamentos referentes aos meses anteriores do ano até a data da assinatura.

Período findo de 30 de Junho de 2024 Valores expressos em milhares de reais – R\$	2T24	1T24	%Var	2T23	%Var	1S24	1S23	%Var
<b>DESPESAS ADMINISTRATIVAS</b>	39.248	34.443	14,0%	35.677	10,0%	73.691	66.912	10,13%
Salários e Encargos	11.408	12.777	-10,7%	11.664	-2,2%	24.185	23.088	4,75%
Honorários da Administração	4.872	4.477	8,8%	4.348	12,1%	9.349	8.459	10,52%
Benefícios a Empregados	5.584	3.234	72,7%	4.310	29,6%	8.818	7.134	23,61%
Depreciações e Amortizações	1.279	1.160	10,3%	1.107	15,5%	2.439	2.212	10,26%
Serviços Prestados	9.676	7.695	25,7%	8.540	13,3%	17.371	15.532	11,84%
Conservação de imóveis	61	190	-67,9%	119	-48,7%	251	278	-9,71%
Taxas e Emolumentos	1.378	1.250	10,2%	437	215,3%	2.628	1.279	105,47%
Licenças e Softwares	1.921	1.294	48,5%	2.242	-14,3%	3.215	3.344	-3,86%
Demais Despesas	3.069	2.366	29,7%	2.910	5,5%	5.435	5.586	-2,70%

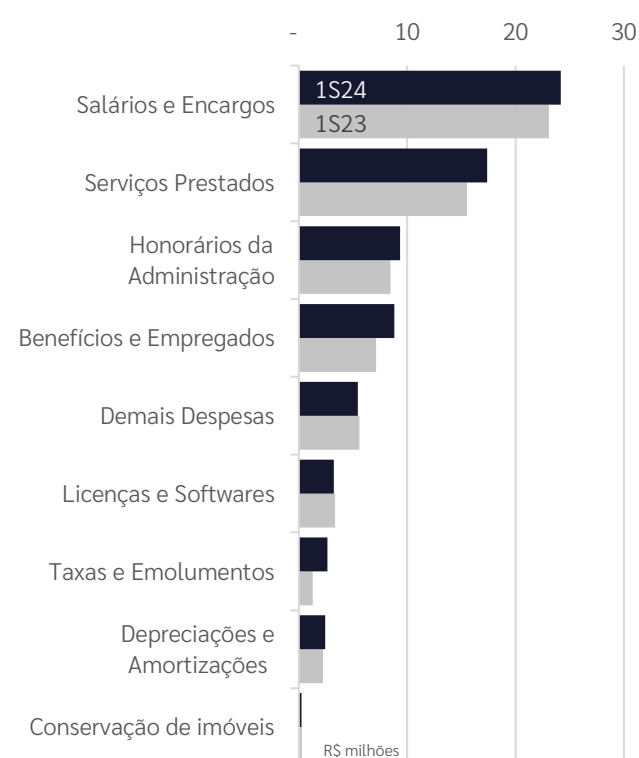
## Sem os efeitos pontuais, despesas administrativas se manteriam semelhantes as do trimestre anterior

Despesas Administrativas por trimestre e categoria - 12 meses



## Variação de salário e encargos no exercício é semelhante a inflação no período

Comparação anual das Despesas Adm. por categoria



# EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

# 25,9%

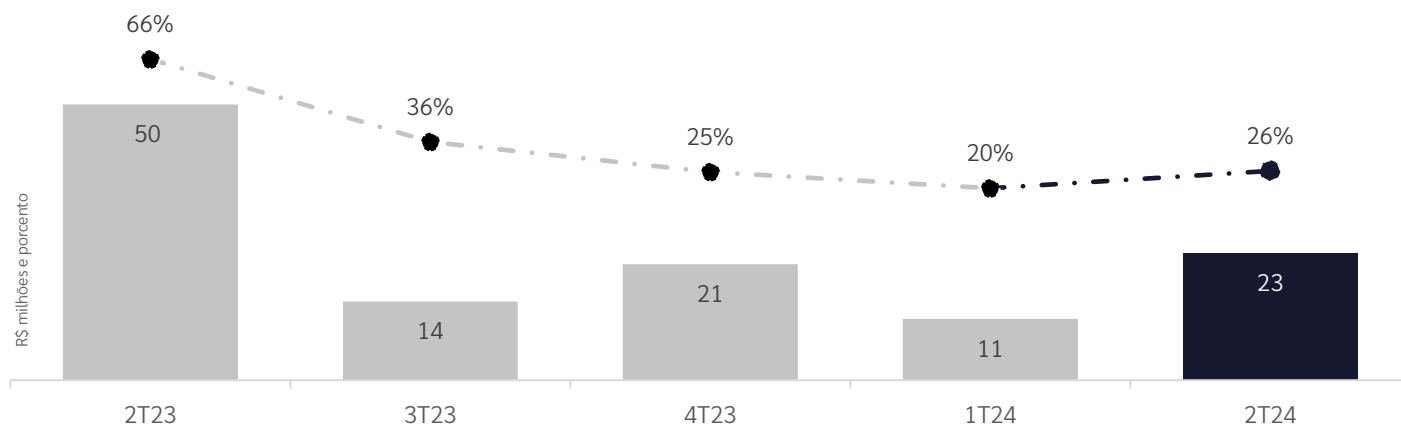
Do Lucro Líquido no trimestre  
**23,4%**  
Acumulado no ano

Mais detalhes no anexo: [Compartilhadas](#)

Evoluções de obra no Park Avenue, Signature e reconhecimento de receita ampliam R\$13 milhões equivalência. No 2T24 foi iniciado a apuração da receita dos projetos *Mooca Città – Milano e Firenze*. Na proporção de 13% do PoC, R\$2,7 milhões foram registrados como resultado de equivalência patrimonial no %Eztec no trimestre. Além deste efeito tivemos o avanço expressivo de canteiros bem vendidos como o Signature e Park Avenue que avançaram 6 p.p. e 7 p.p., respectivamente. Outros efeitos incluem as vendas de unidades prontas do projeto *Jardins do Brasil* que contribuíram com mais R\$3,8 milhões.

## Venda de unidades e início do reconhecimento do Mooca Città ampliam em 106% a Equivalência no 2T24

Evolução da Equivalência Patrimonial e seu percentual no lucro líquido



INFORMAÇÃO DOS PROJETOS EM EQUIVALÊNCIA	%EZTEC	SPE	Trimestre Lançamento	Parcelo	Região	Padrão	Área Priv. (m <sup>2</sup> )	VGV Total (R\$ milhões)	VGV %EZ (R\$ milhões)	Resultado Equivalência
<b>PRINCIPAIS PROJETOS</b>										21.515
Park Avenue	50%	Harisa	4T22	Fraiha	Zona Sul	Alto	12.355	500,5	250,2	7.621
EZCAL	50%	EzCal	n.a.	CAL	n.a.	Alto	21.910	427,2	213,6	4.147
Jardins do Brasil - Reserva JB	76%	Phaser	3T19	LPI & Brasilimo	Osasco	Médio	52.095	329,7	251,4	3.779
Signature	50%	Itatiaia	4T20	Imoleve	Zona Sul	Alto	15.419	248,6	124,3	3.262
Mooca Città	60%	Criciuma	4T21	BP8	Osasco	Econômico	25.848	139,9	84,0	2.706
<b>OUTROS</b>										1.426
<b>EQUIVALÊNCIA TOTAL DO ANO</b>										22.941

# RESULTADO A APROPRIAR

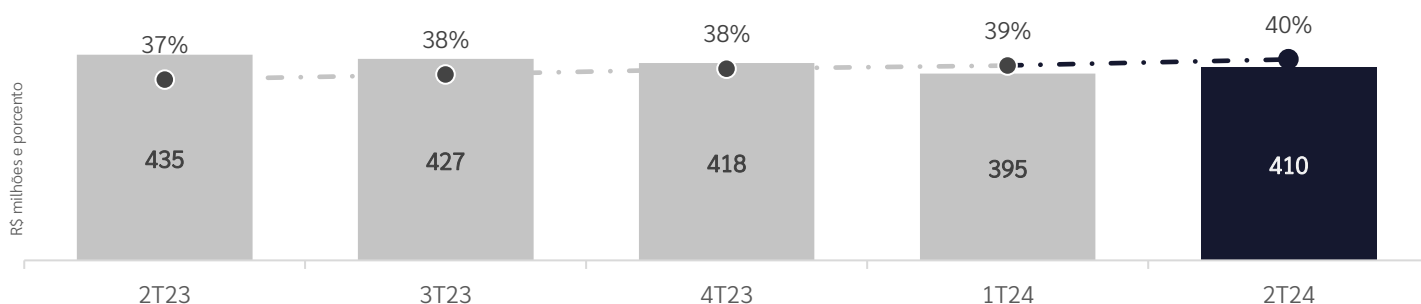
# 39,8%

Margem a apropriar

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

## Venda de lançamentos auxiliam na expansão do Resultado a Apropriar

Evolução do Resultado a apropriar e da margem a apropriar consolidada



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

	2T24	1T24	%Var	2T23	%Var
<b>RESULTADOS A APROPRIAR TOTAL (Consolidado + Equivalência)</b>	609.750	548.892	11,09%	606.428	0,55%
Margem a apropriar (%)	41,1%	40,2%	0,8 p.p	38,2%	2,9 p.p

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

	2T24	1T24	%Var	2T23	%Var
<b>PROJETOS CONSOLIDADOS</b>	409.928	395.132	3,74%	435.312	-5,83%
Margem a apropriar (%)	39,8%	38,9%	0,9 p.p	36,8%	3 p.p.
Receitas a Apropriar – Unidades Vendidas	996.837	986.233	1,08%	1.164.942	-14,43%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	33.697	29.888	12,74%	18.593	81,23%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(620.606)	(620.989)	-0,06%	(748.223)	-17,06%

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

	2T24	1T24	%Var	2T23	%Var
<b>PROJETOS EM EQUIVALÊNCIA</b>	199.822	153.760	29,96%	171.116	16,78%
Margem a apropriar (%)	44,0%	44,2%	-0,2 p.p	42,4%	1,6 p.p
Receitas a Apropriar – Unidades Vendidas Equi.	450.511	344.783	30,67%	399.696	12,71%
Ajuste a Valor Presente (AVP) – Realizado Equi.	3.263	3.458	-5,65%	3.545	-7,95%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - Equi.	(253.951)	(194.481)	30,58%	(232.124)	9,40%

# RESULTADO FINANCEIRO

IGP-DI, principal índice de correção da Carteira de Alienação, contribuiu para a queda do resultado financeiro. Muito embora a carteira de Alienação Fiduciária da Companhia tenha crescido em torno de R\$34 milhões ao longo do 2T24, saído dos R\$410 milhões ao final de mar/24 para R\$444 milhões em jun/24, 61% do seu volume tem o IGP-DI como indexador. Para este trimestre o índice teve variação de 0,01% a.p., sendo que no último ele havia variado 0,88% a.p. Atualmente, apenas cerca de 39% do volume financiado possuem o IPCA como indexador, no período ele variou +1,37%.



## Rendimento de Aplicações

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



## Juros sobre Contas a Receber

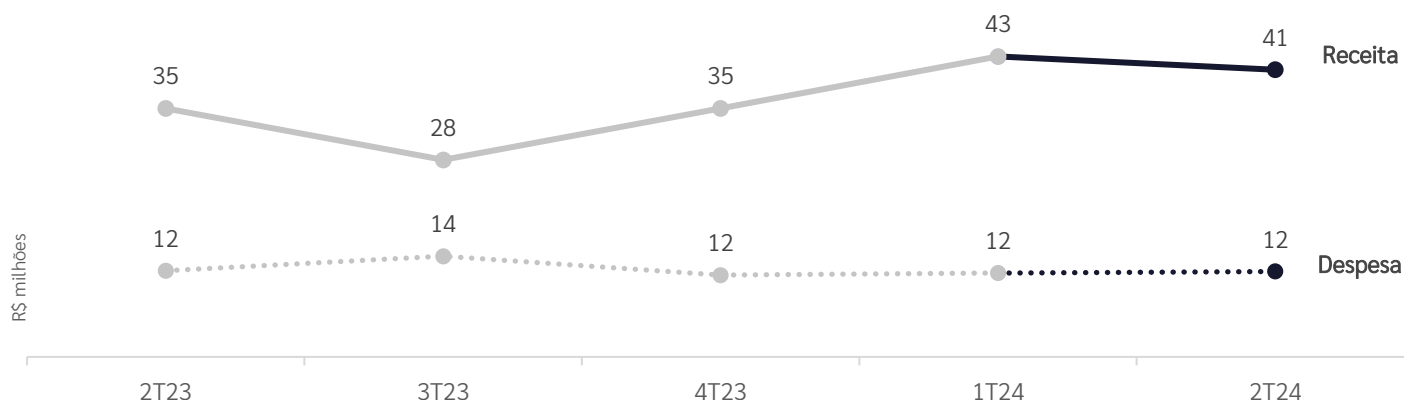
IGP-DI\* teve variação de 0,01 % a.p. no 2T24 frente aos 0,88% a.p. no 1T24. Também estão presentes efeitos particulares como os juros entre a entrega das chaves e o efetivo repasse do cliente ao banco financiador.

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

Período findo de 30 de Junho de 2024 Valores expressos em milhares de reais – R\$	2T24	1T24	%Var	2T23	%Var	1S24	1S23	%Var
<b>RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO</b>	<b>28.747</b>	<b>30.864</b>	<b>-6,9%</b>	<b>23.096</b>	<b>24,5%</b>	<b>59.611</b>	<b>47.418</b>	<b>25,7%</b>
<b>RECEITAS FINANCEIRAS</b>	<b>40.910</b>	<b>42.805</b>	<b>-4,4%</b>	<b>35.383</b>	<b>15,6%</b>	<b>83.715</b>	<b>72.046</b>	<b>16,2%</b>
Rendimento de Aplicações Financeiras	17.928	17.871	0,3%	21.985	-18,5%	35.799	42.250	-15,3%
Juros Ativos Sobre Contas a Receber de Clientes	18.460	20.182	-8,5%	10.698	72,6%	38.642	24.357	58,6%
Outras (Inclui juros ativos sobre recebíveis em atraso)	4.522	4.752	-4,8%	2.700	67,5%	9.274	5.439	70,5%
<b>DESPESAS FINANCEIRAS</b>	<b>(12.163)</b>	<b>(11.941)</b>	<b>1,9%</b>	<b>(12.287)</b>	<b>-1,0%</b>	<b>(24.104)</b>	<b>(24.628)</b>	<b>-2,1%</b>
Juros e Variações Monetárias Passivas	(11.481)	(10.682)	7,5%	(11.255)	2,0%	(22.163)	(22.918)	-3,3%
Descontos Concedidos Sobre Contas a Receber de Clientes	(606)	(1.163)	-47,9%	(986)	-38,5%	(1.769)	(1.594)	11,0%
Outras	(76)	(96)	-20,8%	(46)	65,2%	(172)	(116)	48,3%

## Recuo do IGP-DI reduziu o rendimento da Carteira de AF

Evolução Trimestral do Receita e Despesa financeira



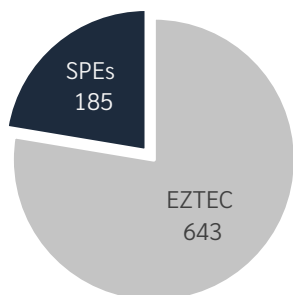
# CAIXA E ENDIVIDAMENTO

## R\$ -38,2 milhões

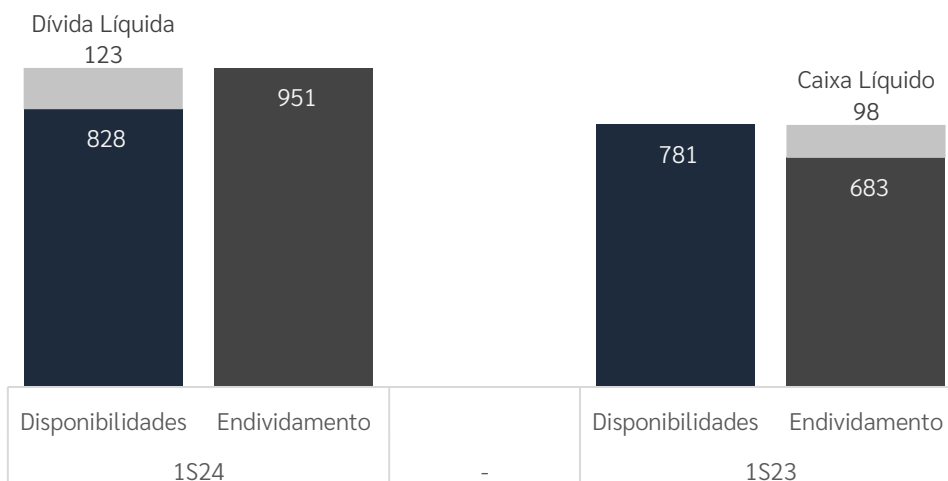
Varição de Caixa Líquido no trimestre

Companhia contratou R\$102 milhões em dívidas de FSH enquanto R\$58 milhões formaram novas Alienações Fiduciárias. A Companhia vem utilizando dos saldos de financiamento contratados junto aos bancos comerciais para desenvolver as suas obras. Além disso, parte do saldo remanescente do contas a receber de unidades performadas não resultou em formação de caixa para a Companhia, mas sim em incremento da Carteira de Alienação Fiduciária da Companhia. Finalmente, R\$13,5 milhões foram pagos em dividendos trimestrais relativos aos resultados do 1T24.

22,4% das Disponibilidades estão sob Patrimônio de Afetação



Comparação anual da posição de Dívida/Caixa Líquido  
R\$ milhões



R\$ milhões

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

	2T24	1T24	%Var	2T23	%Var	1S24	1S23	%Var
<b>CAIXA (DÍVIDA) LÍQUIDO</b>	<b>(122.729)</b>	<b>(84.579)</b>	<b>45,1%</b>	<b>98.261</b>	<b>-224,90%</b>	<b>(122.729)</b>	<b>98.261</b>	<b>-224,9%</b>
<b>GERAÇÃO (CONSUMO) DE CAIXA LÍQUIDO</b>	<b>(38.150)</b>	<b>9.316</b>	<b>-509,5%</b>	<b>(82.104)</b>	<b>-53,5%</b>	<b>(28.834)</b>	<b>(142.890)</b>	<b>-79,8%</b>
Endividamento de Curto Prazo	(12.590)	(54.764)	-77,0%	(128.880)	-90,23%	(12.590)	(128.880)	-90,2%
Endividamento de Longo Prazo	(938.424)	(793.849)	18,2%	(554.276)	69,31%	(938.424)	(554.276)	69,3%
Caixa e Equivalentes	45.034	38.368	17,4%	47.806	-5,80%	45.034	47.806	-5,8%
Aplicações Financeiras	783.251	725.666	7,9%	733.611	6,77%	783.251	733.611	6,8%
<b>GERAÇÃO (CONSUMO) DE CAIXA LÍQUIDO EX-DIVIDENDO E RECOMPRA</b>	<b>(24.683)</b>	<b>28.982</b>	<b>-185,17%</b>	<b>(72.076)</b>	<b>-65,75%</b>	<b>4.299</b>	<b>(125.378)</b>	<b>-103,43%</b>
Geração (Consumo) de Caixa	(38.150)	9.316	-509,51%	(82.104)	-53,53%	(28.834)	(142.890)	-79,82%
Dividendos Pagos	13.467	19.666	-31,52%	10.028	34,29%	33.133	17.512	89,20%
Recompra de ações de própria emissão	-	-	n.a.	-	n.a.	-	-	n.a.



## INDICADORES OPERACIONAIS

# LANÇAMENTOS

# R\$ 188 milhões

%EZ Lançado no Trimestre



**93% vendido\***  
**Villares**  
**Parada Inglesa**



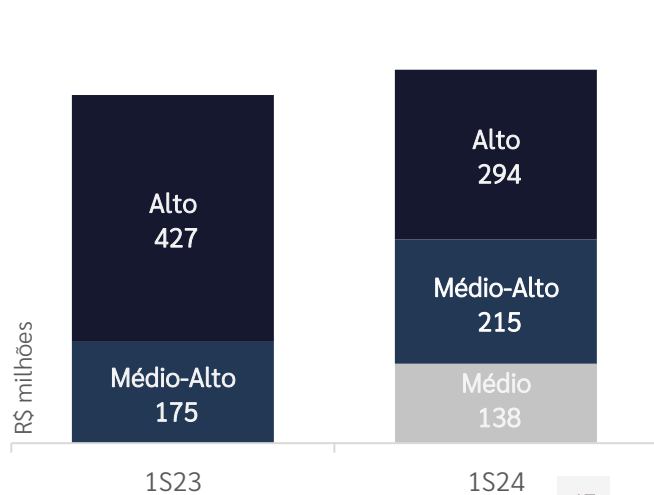
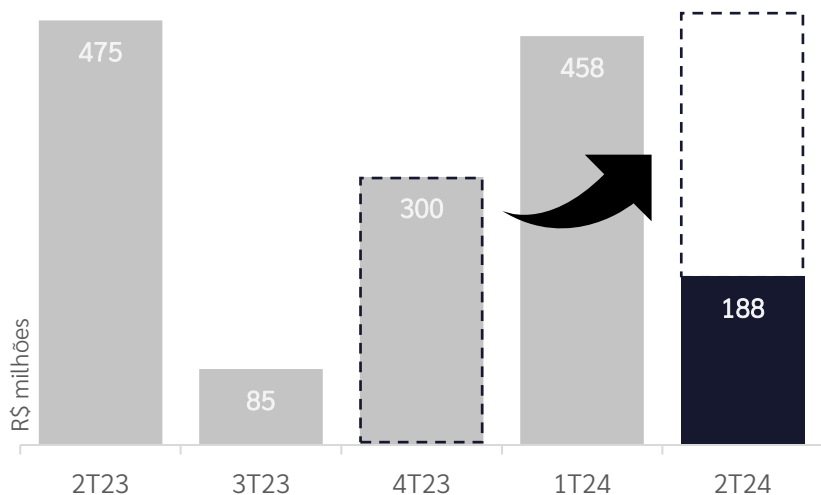
**62% vendido\***  
**Brooklin Studios by**  
**Lindenberg**

## INFORMAÇÃO DOS LANÇAMENTOS

	%EZTEC	SPE	Resultado	Cláusula Suspensiva	Região	Localização	Padrão	Entrega Prevista	# Unidades Lançadas	Área Priv. de Uni. Lançadas (m²)	Área privativa vendida (%)	VGV %EZ (R\$ milhões)
<b>1T</b>									629	53.886	36,8%	457,5
Mooça Città - Firenze	50%	Barão de Monte Santo	Equivalência	Não	Cidade SP	Zona Leste	Médio-Alto	1T27	186	14.820	52,4%	129,7
Mooça Città - Milano	50%	Barão de Monte Santo	Equivalência	Não	Cidade SP	Zona Leste	Médio-Alto	1T27	168	21.324	29,9%	84,8
Lindenberg Vista Brooklin	75%	Nova Prata	Consolidado	Sim	Cidade SP	Zona Sul	Alto	3T27	275	17.741	32,2%	243,0
<b>2T</b>									583	22.996	86,7%	188,3
Villares Parada Inglesa	75%	Pirituba	Consolidado	Sim	Cidade SP	Zona Norte	Médio	2T27	373	18.054	93,2%	137,7
Brooklin Studios by Lindenberg	75%	Nova Prata	Consolidado	Sim	Cidade SP	Zona Sul	Alto	3T27	210	4.942	61,8%	50,6
<b>ACUMULADO ANO</b>									<b>1.212</b>	<b>76.882</b>	<b>51,5%</b>	<b>645,9</b>

Contando com o lançamento comercial do Lindenberg Ibirapuera - Design Tower, lançamentos seriam de R\$488mi  
 Evolução trimestral do VGV dos lançamentos %EZ

Companhia volta a lançar projetos de média renda  
 Comparação entre os perfis dos lançamentos



# ENTREGAS DE PROJETOS

# R\$ 6,7 bilhão %EZ

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



**84%** área privativa de un. vendidas

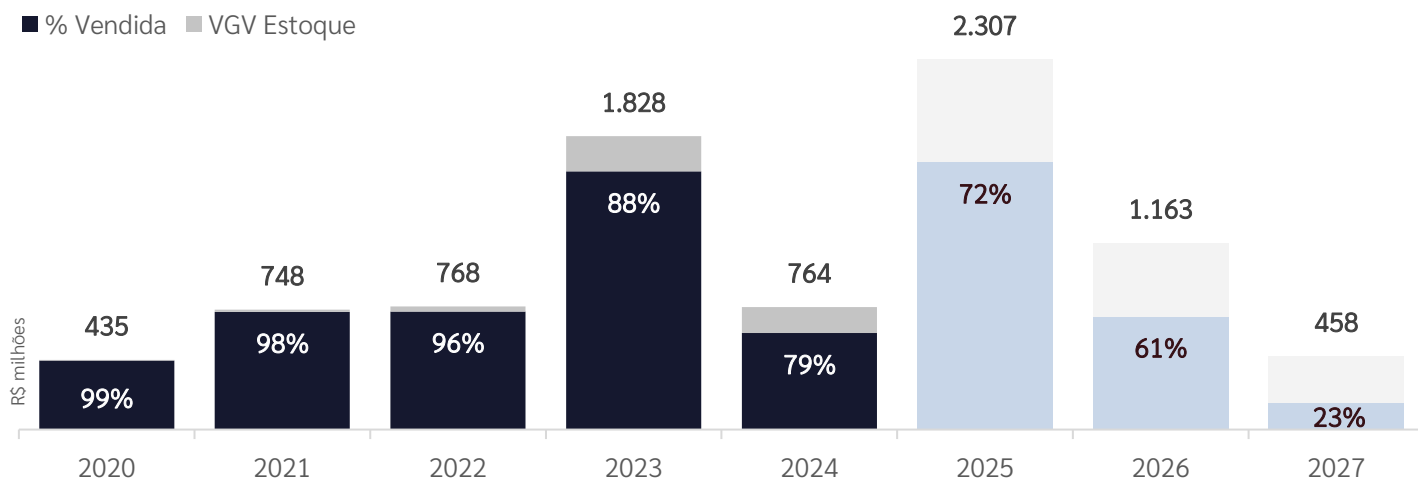
ENTREGA – Fit Casa Estação José Bonifácio

Companhia realizou a entrega de dois empreendimentos de padrão econômico no 2T24. As primeiras entregas de 2024 são de projetos de padrão econômico cujas unidades estão vinculadas ao programa Minha Casa Minha Vida. Por conseguinte, os recursos financeiros provenientes dos repasses dos saldos devedores das unidades foram entregues durante o período de construção não restando saldo significativo a ser repassado no momento da entrega. Destaque para o projeto Fit Casa Estação José Bonifácio (4T20) de 894 unidades distribuídas em 3 torres e que se encontra 84% vendido.

CRONOGRAMA DE ENTREGAS	%EZTEC	SPE	Resultado	Área privativa vendida (%)	VGV %EZ (R\$ MM)
<b>2T24</b>				<b>81,3%</b>	<b>150,7</b>
Fit Casa Estação José Bonifácio	100%	Bartira	Consolidado	84,2%	135,1
Fit Casa Estação Oratório	100%	Santa Laura	Consolidado	50,5%	15,6
<b>3T24 (E)</b>				<b>66,7%</b>	<b>191,9</b>
Signature	50%	Itatiaia	Equivalência	76,8%	97,3
In Design Ipiranga	100%	Catalao	Consolidado	22,4%	66,5
ID Paraíso	50%	Itatiaia	Equivalência	90,6%	28,1
<b>4T24 (E)</b>				<b>81,7%</b>	<b>421,6</b>
Dream View Sky Resort	100%	Santa Laura	Consolidado	61,3%	252,7
Pin Osasco - 1ª Fase	60%	Criciuma	Equivalência	90,1%	41,3
Villa Nova Fazendinha	60%	Granja Viana I	Equivalência	99,2%	84,1
Pin Osasco - 2ª Fase	60%	Criciuma	Consolidado	85,1%	43,5
<b>ACUMULADO ANO (E)</b>				<b>78,8%</b>	<b>764,2</b>

## Redução no volume de entregas previsto para 2024, com 80% das unidades vendidas

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



# VENDAS & DISTRATOS

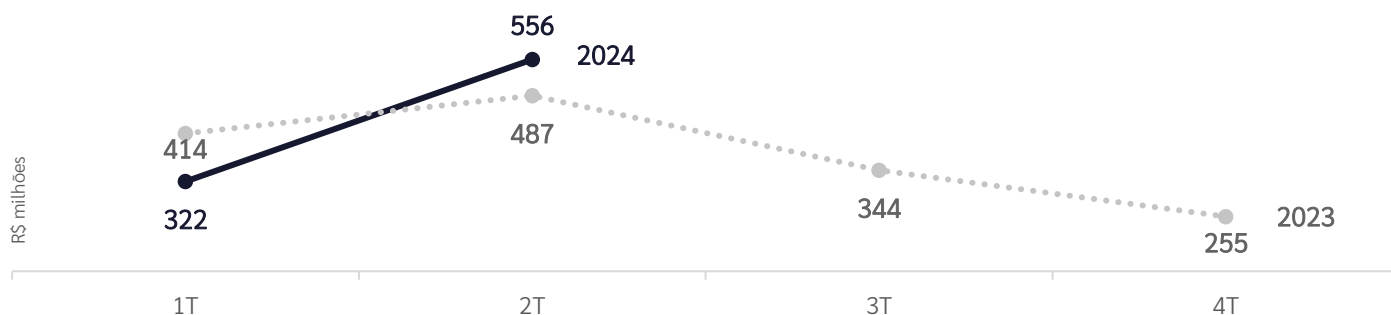
# R\$ 555,9 milhões

Vendas Brutas no % EZTEC

Com R\$ 556 milhões de vendas, Eztec registra segundo melhor trimestre de vendas de sua história atrás apenas do 4T19. Uma parte considerável da melhora de vendas advém da performance dos projetos Brooklin studios by Lindenberg e Villares Parada Inglesa lançados neste trimestre, em especial deste último que se encontra 93% vendido. A velocidade acelerada de vendas do Villares pode estar associada à sua localização privilegiada no bairro, a falta de concorrência expressiva na região, assim como a presença de características típicas de um projeto de média renda histórico da Eztec. Além da contribuição dos lançamentos cabe ressaltar a melhora de 139% na venda de produtos prontos. Tal performance pode ser atribuída a campanha de descontos realizada em alguns de nossos produtos prontos a fim de acelerar vendas e o retorno financeiro. Os descontos foram em média de 6% no estoque, com casos a mais ou a menos dependendo da análise comercial de cada produto.

## Vendas de "Lançamento" foi 84% superior ao 1T23 e 336% em relação ao 4T23

Comparativo da evolução trimestral das vendas brutas

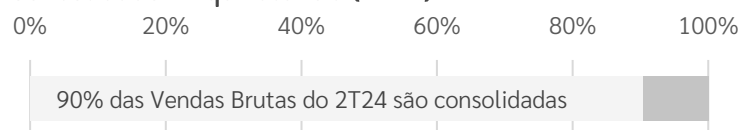


Período findo de 30 de Junho de 2024  
Valores expressos em milhares de reais – R\$

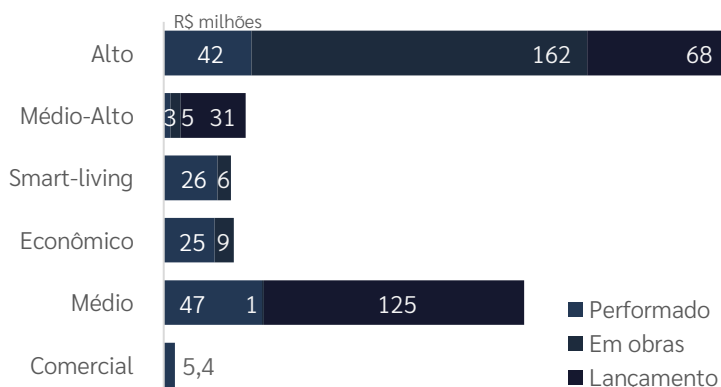
	2T24	1T24	%Var	2T23	%Var	1S24	1S23	%Var
<b>VENDAS BRUTAS POR PADRÃO</b>	<b>555.955</b>	<b>322.099</b>	<b>72,6%</b>	<b>486.582</b>	<b>14,3%</b>	<b>878.054</b>	<b>900.532</b>	<b>-2,5%</b>
Lançamento	221.564	92.242	140,2%	194.985	13,6%	313.806	250.307	25,4%
Performado	149.976	62.822	138,7%	63.745	135,3%	212.799	148.986	42,8%
Em obras	184.415	167.035	10,4%	227.853	-19,1%	351.450	501.239	-29,9%

Após seu lançamento comercial Lindenberg Ibirapuera – Design Tower se encontra 34% vendido. Originalmente reportado como lançamento no 4T23 decorrente da matrícula única para ambas as torres fazer com que a superação da cláusula suspensiva relativa ao reconhecimento de receita deste empreendimento ocorresse em conjunto, a torre *Design Tower* teve seu lançamento comercial formalmente realizado neste trimestre. Cabe ressaltar que a torre já se encontrava 4,3% vendida devido a unidades que foram negociadas previamente com clientes que se anteciparam ao lançamento e adquiriram unidades antes da abertura das vendas. Contudo a venda de 13 unidades no 2T24, aproximadamente R\$80 milhões, elevaram o percentual vendido deste empreendimento para 34%. É importante perceber que a venda destas unidades impacta significativamente a receita do 2T24 uma vez que o produto se encontra 68% concluído.

## Consolidado x Equivalencia (2T24)

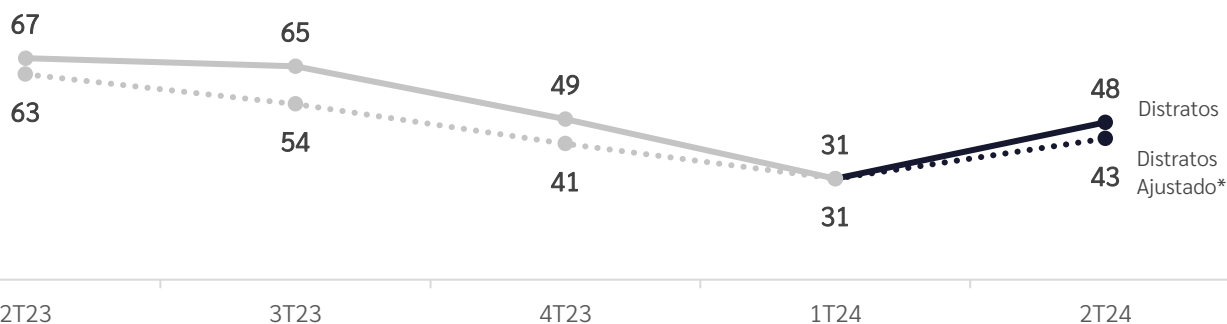


## Perfil de vendas brutas (2T24)



## Mesmo com aumento das vendas, em relação ao 4T23, o volume de distratos reduziu

Evolução trimestral dos distratos

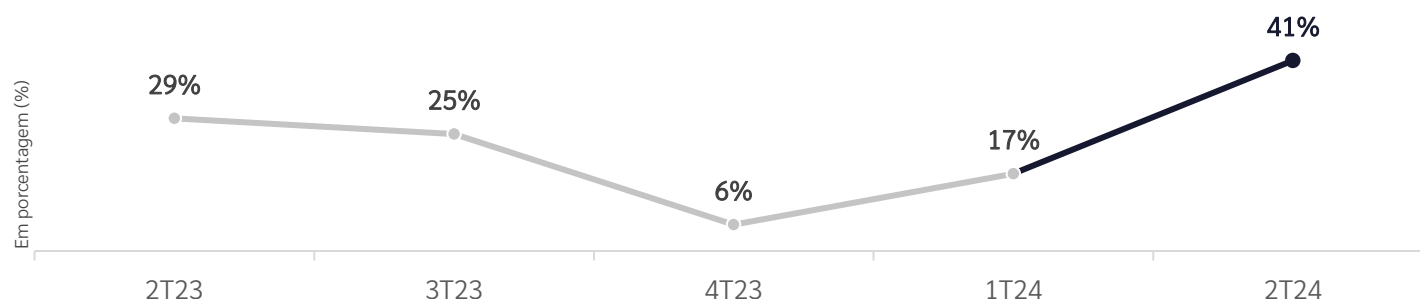


\* Distratos excluindo Downgrades, Upgrades e Transferências; \*\* Distratos excluindo EZ Parque da Cidade

Período findo de 30 de Junho de 2024	2T24	1T24	%Var	2T23	%Var	1S24	1S23	%Var
Valores expressos em milhares de reais – R\$								
<b>VENDAS BRUTAS</b>	<b>555.955</b>	<b>322.099</b>	<b>72,6%</b>	<b>486.582</b>	<b>14,3%</b>	<b>878.054</b>	<b>900.532</b>	<b>-2,5%</b>
<b>(-) DISTRATOS</b>	<b>47.925</b>	<b>30.776</b>	<b>55,7%</b>	<b>67.490</b>	<b>-29,0%</b>	<b>78.701</b>	<b>115.144</b>	<b>-31,7%</b>
Downgrade	733	0	n.a	1.332	-45,0%	733	15.359	-95,2%
Upgrade	3.662	0	n.a	2.969	23,3%	3.662	10.287	-64,4%
Transferência	542	0	n.a	598	-9,3%	542	843	-35,7%
<b>Distratos ajustados</b>	<b>42.988</b>	<b>30.776</b>	<b>39,7%</b>	<b>62.592</b>	<b>-31,3%</b>	<b>73.764</b>	<b>88.656</b>	<b>-16,8%</b>
<b>(=) VENDAS LÍQUIDAS</b>	<b>508.031</b>	<b>291.323</b>	<b>74,4%</b>	<b>419.092</b>	<b>21,2%</b>	<b>799.354</b>	<b>785.388</b>	<b>1,8%</b>

Período findo de 30 de Junho de 2024	2T24	1T24	%Var	2T23	%Var	1S24	1S23	%Var
Valores expressos em milhões de reais – R\$								
<b>Vendas Brutas (R\$ milhões VGV)</b>	<b>555.955</b>	<b>322.099</b>	<b>72,6%</b>	<b>486.582</b>	<b>14,3%</b>	<b>878.054</b>	<b>900.532</b>	<b>-2,5%</b>
Preço Médio/ unidades (R\$ mil)	692.348	658.689	5,1%	731.703	-5,4%	679.609	673.044	1,0%
VSO Bruta (%)	17,9%	9,6%	8,2	15,0%	2,9	25,6%	24,6%	1,0
VSO Bruta Lançamento (%)	41,4%	16,8%	24,6	28,8%	12,6	45,0%	38,6%	6,4
VSO Bruta Estoque (%)	13,0%	8,2%	4,8	11,3%	1,6	19,8%	21,0%	-1,2
Distratos (R\$ milhões)	47.924	30.776	55,7%	67.490	-29,0%	78.700	115.144	-31,7%
<b>Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV)</b>	<b>508.031</b>	<b>291.323</b>	<b>74,4%</b>	<b>419.092</b>	<b>21,2%</b>	<b>799.354</b>	<b>785.388</b>	<b>1,8%</b>
Lançamento	218.794	91.862	138,2%	103.893	110,6%	310.655	158.488	96,0%
Performado	136.397	48.796	179,5%	57.099	138,9%	185.193	132.904	39,3%
Em obras	152.841	150.665	1,4%	258.101	-40,8%	303.505	493.997	-38,6%
Número de unidades	891	483	84,5%	667	33,6%	1.374	1.352	1,6%
Distratos/ Vendas Brutas	8,6%	9,6%	-0,9	13,9%	-5,2	9,0%	12,8%	-3,8
VSO Líquida (%)	16,6%	8,8%	7,8	13,2%	3,4	23,8%	22,1%	1,7
VSO Líquida UDM (últimos 12 meses) %	33,4%	28,3%	5,1	35,3%	-1,8	33,4%	35,3%	-1,8

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



# ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

## R\$ 444 milhões

Volume financiado após entrega das chaves %EZ

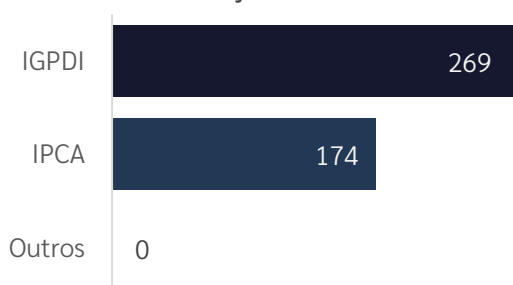
A maior venda de estoques prontos e a contratação dos clientes remanescentes das unidades entregues no 4T23 elevaram em R\$34 milhões volume financiado. Atenta às necessidades dos clientes e graças à robusta estrutura de balanço e expertise em oferecer financiamento próprio a clientes, a Companhia passou a oferecer a opção de alienação fiduciária com taxas que vão de 7,99% a 12,00% a.a. atreladas ao IPCA ou IGP, com prazos de financiamento de até 420 meses. Com isso, o volume financiado vem crescendo nos últimos trimestres.

# 10%

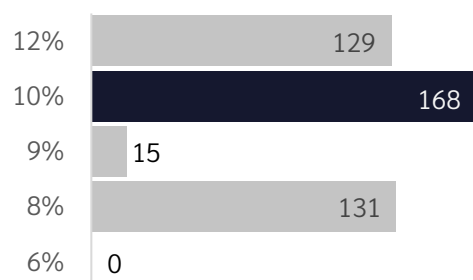
## + IGP-DI

Composição média de juros da Carteira

### Índices de Correção

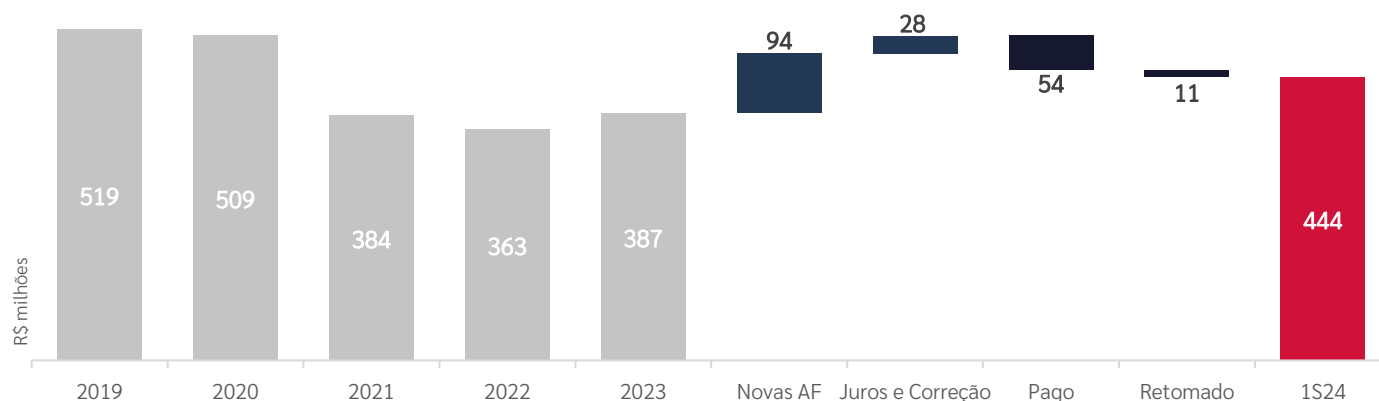


### Taxas de Juros



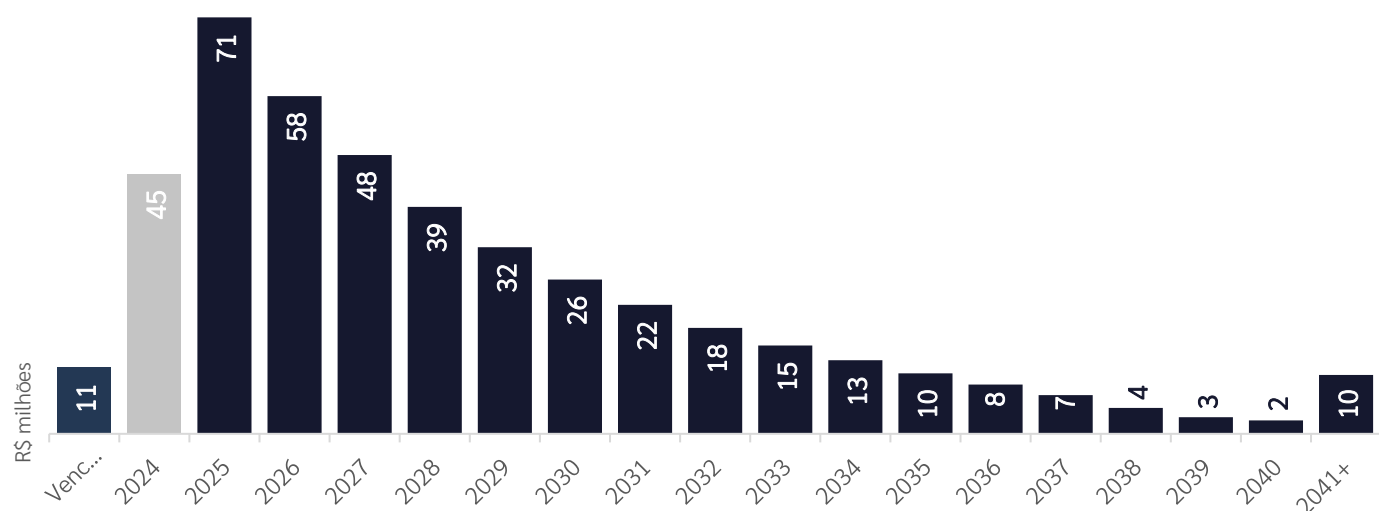
Atualmente 1.197 unidades são financiadas diretamente pela EZTEC

Evolução da carteira de Alienação Fiduciária



62% da Carteira amortizada nos próximos 5 anos, atualmente a inadimplência é de 2,6%\*

Fluxo anual de pagamento das parcelas



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

# ESTOQUE

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

## R\$ 2.558 milhões

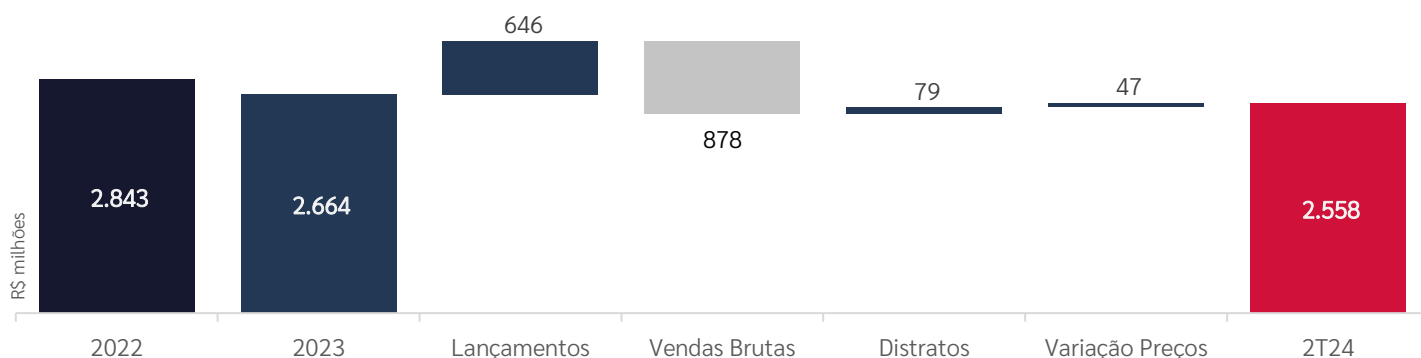
GVV do Estoque Total da Companhia %EZ

### 5,3% locado

Percentual relativo a R\$142 milhões de VGV locado

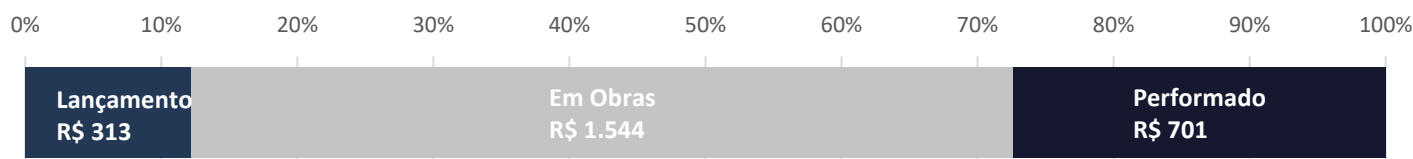
Com vendas superiores aos lançamentos, companhia reduz seu estoque para R\$ 2,5 bi

Varição do Estoque Total



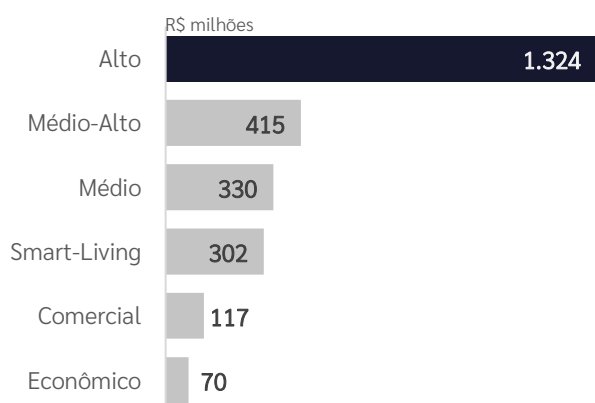
Estoque em obras passa a corresponder por 60,4% do estoque

Estoque Residencial por status do projeto



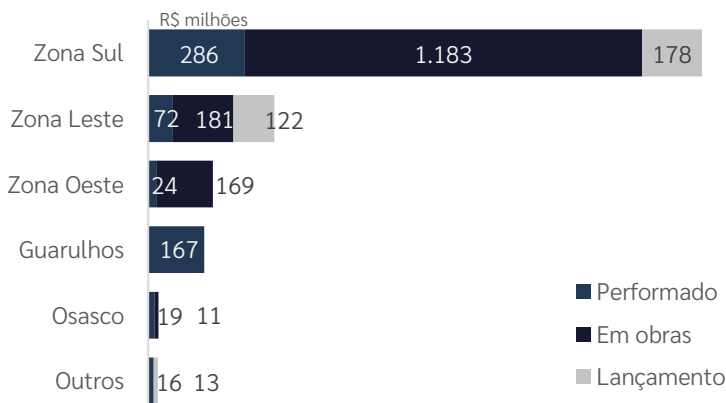
52% do estoque é residencial de alto padrão

GVV do Estoque por padrão - %EZTEC



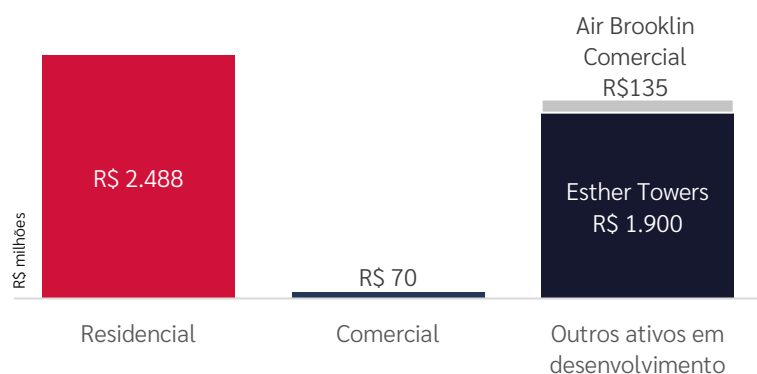
77% do estoque em construção está na Zona Sul

GVV do Estoque por região - %EZTEC



Estoque Total da Companhia está em R\$ 2.558 milhões

Classificação do VGV do Estoque Total - %EZTEC



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

# BANCO DE TERRENOS

(Landbank)

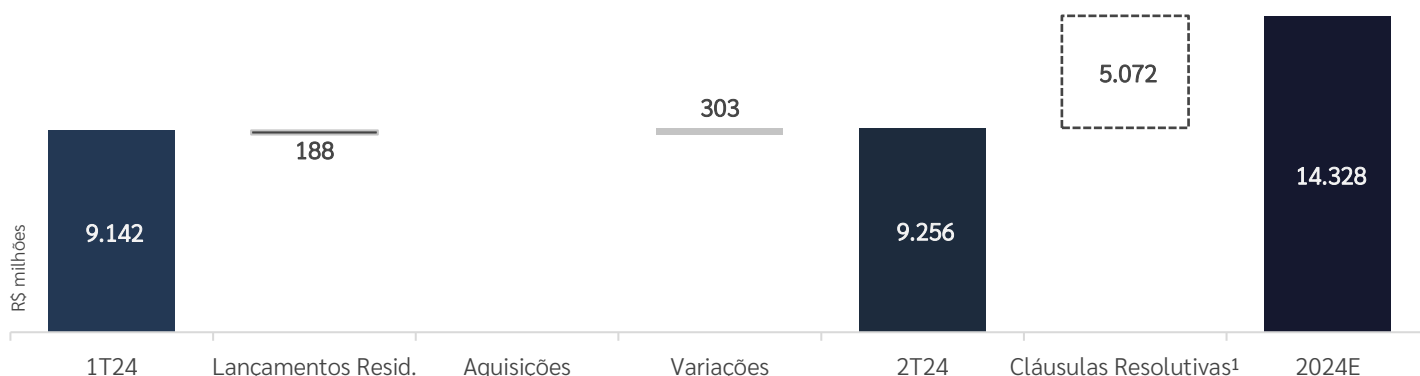
## R\$ 9,3 bilhões

Em VGV para FUTURAS INCORPORAÇÕES  
% EZTEC

Manutenção do volume do landbank se dá por ajustes de premissas em projetos, incrementos de potencial, formação de terrenos e outras correções decorrentes da mudança no plano diretor. O trimestre contou apenas com a saída de R\$188 milhões devido aos lançamentos do Villares Parada Inglesa e Brooklyn Studios by Lindenberg. A Companhia continua o processo de revisão de seus projetos à luz das novas regras do Plano Diretor Estratégico e ressalta que a atual política de aquisições da EZTEC se limita à reposição de lançamentos – logicamente, sem prejuízo a eventuais aquisições oportunísticas cuja viabilidade se justifique. Adicionalmente, o prazo para a decisão quanto a aquisição do terreno do Extra Marginal, hoje contabilizado na linha de terrenos sob “Cláusulas Resolutivas” se encerrará em setembro de 2024 gerando assim um desembolso de aproximadamente R\$200 milhões a serem pagos ao longo do segundo semestre de 2024.

### Diminuição do VGV é decorrente dos lançamentos no trimestre

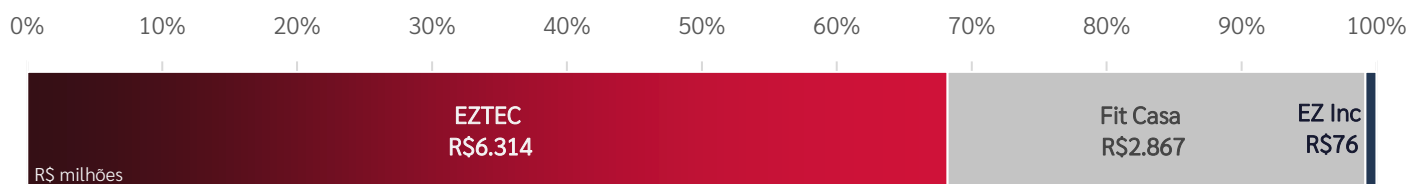
Evolução do Banco de Terrenos e projeção futura



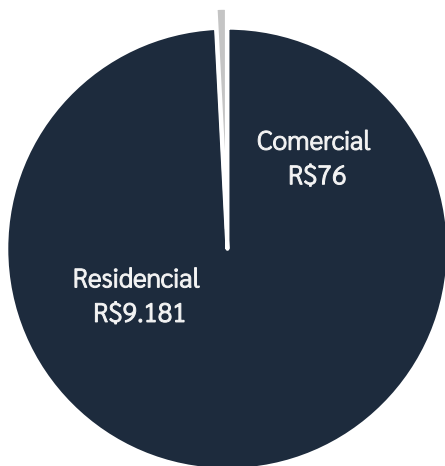
<sup>1</sup>Valor gerencial utilizando as melhores premissas atuais.

### Os futuros lançamentos estão bastante diversificados entre EZTEC (68%), FIT CASA (31%) e EZ INC (1%)

Landbank por empresa do grupo

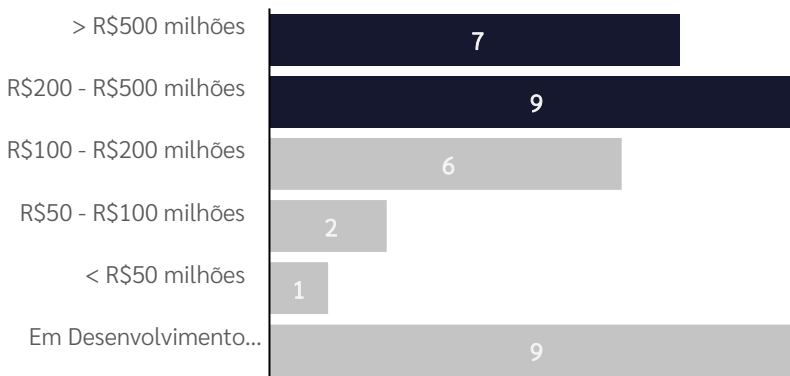


GRANDE SÃO PAULO	Alto	Médio-alto	Médio	Econômico	Comercial	TOTAL
ZONA LESTE	-	-	768	941	-	1.709
ZONA OESTE	174	156	1.312	-	-	1.642
ZONA NORTE	-	-	-	-	-	-
ZONA SUL	274	2.732	100	1.479	76	4.661
OSASCO	-	353	445	447	-	1.244
<b>2024</b>	<b>448</b>	<b>3.241</b>	<b>2.626</b>	<b>2.867</b>	<b>76</b>	<b>9.256</b>
Cláusulas Resolutivas		5.072				5.072
<b>2024E</b>	<b>448</b>	<b>8.312</b>	<b>2.626</b>	<b>2.867</b>	<b>76</b>	<b>14.328</b>



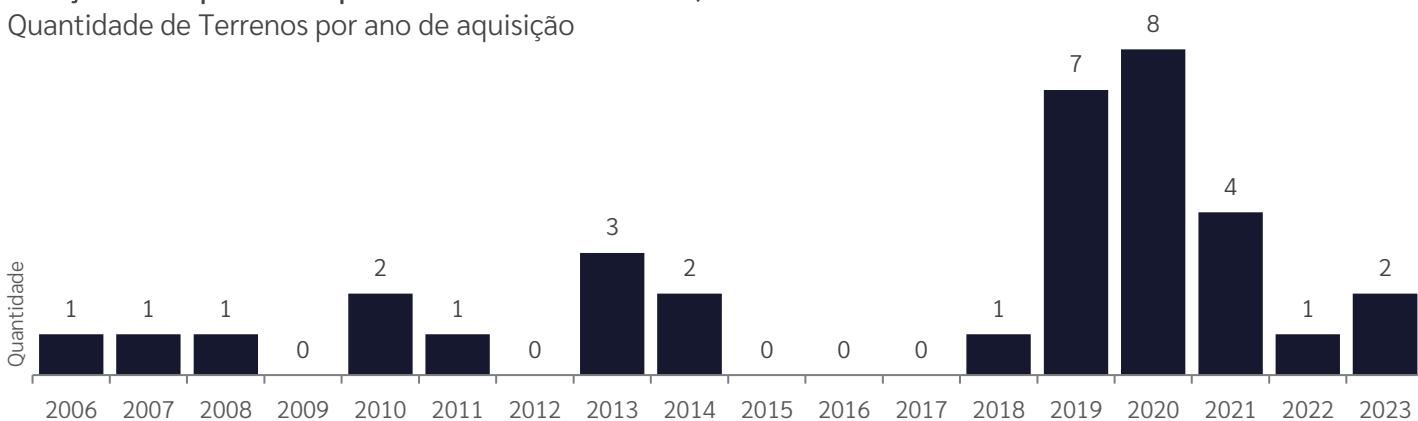
64,4% dos terrenos com VGV maior que R\$ 200 mi

Quantidade de terrenos por VGV

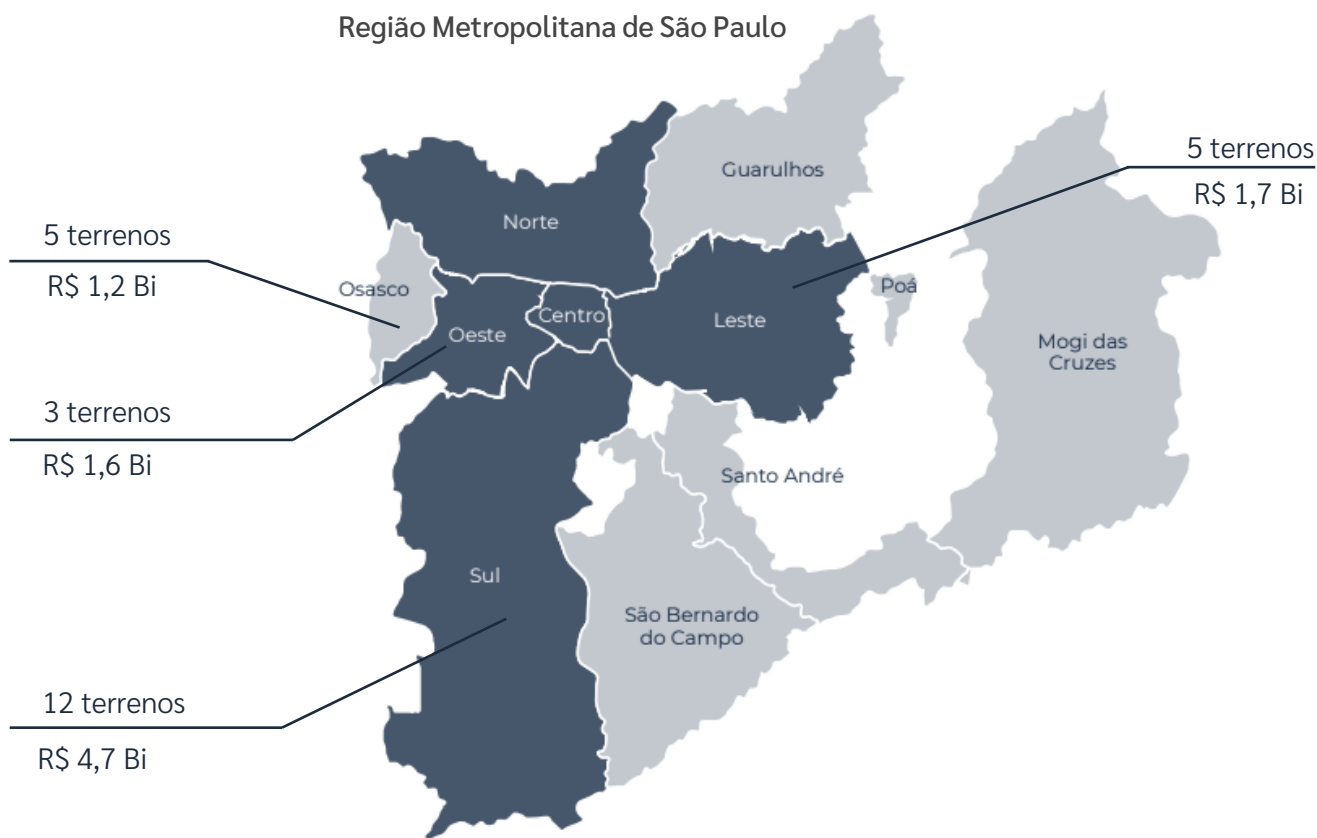


Duração média ponderada pelo VGV dos terrenos é de 8,1 anos

Quantidade de Terrenos por ano de aquisição



Região Metropolitana de São Paulo





# EZ INC

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

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

# R\$ 2.153 milhões

Em Ativos Comerciais performados e em construção

## Portifólio Imobiliário

Resumo dos ativos em desenvolvimento



### ESTHER TOWERS (Em Construção)

# R\$ 1,9 bilhão

Valor estimado pela venda

ABL total:	86.000 m <sup>2</sup>
% Concluído estimado:	65%
Previsão de conclusão:	1ª torre: 2S24 2ª torre: 2S25
Classificação:	Torre Corp. AAA
SPE:	Mairiporã



### AIR BROOKLIN CORPORATE (Em Construção)

# R\$ 135 milhões

Valor estimado pela venda

ABL total:	7,503 m <sup>2</sup>
% Concluído estimado:	82%
Previsão de conclusão:	2S24
Classificação:	Monousuário
SPE:	Itajubá

## MERCADO DE CAPITAIS

# VALOR ADICIONÁVEL

# R\$ 21,90

Valor Patrimonial das ações da Companhia

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

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

Período findo em 31 de dezembro de 2023 Valores expressos em milhares de reais – R\$	EZTEC 2T24	EZTEC 1T24	%Var	EZ INC 2T24	EZTEC Ex-EZ INC
<b>Valor do Patrimônio Líquido dos Acionistas Controladores</b>	<b>4.777.729</b>	<b>4.702.533</b>	<b>1,6%</b>	<b>1.168.104</b>	<b>3.609.625</b>
Valor Patrimonial por ação (a)	R\$ 21,90	R\$ 21,56	1,6%	R\$ 5,36	R\$ 16,55
<b>Adição de Valores OFF-BALANCE</b>	<b>609.750</b>	<b>548.892</b>	<b>11,1%</b>	<b>0</b>	<b>609.750</b>
(+) Resultado a apropriar (Consolidado)	409.928	395.132	3,7%	0	409.928
(+) Resultado a apropriar (Equivalência)	199.822	153.760	30,0%	0	199.822
<b>Adição de valores OFF-BALANCE por ação (b)</b>	<b>R\$ 2,80</b>	<b>R\$ 2,52</b>	<b>11,1%</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 2,80</b>
<b>"Subtotal com valores adicionados" por ação (c = a + b)</b>	<b>R\$ 24,70</b>	<b>R\$ 24,08</b>	<b>2,6%</b>	<b>R\$ 5,36</b>	<b>R\$ 19,34</b>
<b>Projeção da possível adição dada a execução da estratégia</b>	<b>1.890.692</b>	<b>2.111.587</b>	<b>-10,5%</b>	<b>814.000</b>	<b>1.076.692</b>
(+) Valor futuro previsto pela venda do Estoque ao preço esperado atualmente	1.076.692	1.297.587	-17,0%	0	1.076.692
(+) Ativos Corporativos em construção Esther Towers + Air Brooklyn*	814.000	814.000	0,0%	814.000	0
<b>Adição prevista de liquidação do estoque a valores atuais e venda dos projetos corporativos (d)</b>	<b>R\$ 8,67</b>	<b>R\$ 9,68</b>	<b>-10,5%</b>	<b>R\$ 3,73</b>	<b>R\$ 4,94</b>
<b>"Subtotal com valores adicionados" por ação (e = c + d)</b>	<b>R\$ 33,37</b>	<b>R\$ 33,76</b>	<b>-1,2%</b>	<b>R\$ 9,09</b>	<b>R\$ 0,00</b>
<b>(+) Valor futuro previsto pela elaboração do landbank e venda de suas unidades</b>	<b>3.437.871</b>	<b>3.423.273</b>	<b>0,4%</b>	<b>0</b>	<b>3.437.871</b>
<b>Adição prevista da Execução e liquidação futura dos projetos em landbank (f)</b>	<b>R\$ 15,76</b>	<b>R\$ 15,69</b>	<b>0,4%</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 15,76</b>
<b>Total do valor patrimonial com adição dos valores</b>	<b>R\$ 10.716.042</b>	<b>R\$ 10.786.284</b>	<b>-0,7%</b>	<b>R\$ 1.982.104</b>	<b>R\$ 8.733.938</b>
<b>"Total do valor patrimonial com adição dos valores" por ação (g = e + f)</b>	<b>R\$ 49,13</b>	<b>R\$ 49,45</b>	<b>-0,7%</b>	<b>R\$ 9,09</b>	<b>R\$ 40,04</b>
<b>Quantidade de ações (ex-Tesouraria)</b>	<b>218.125.703</b>	<b>218.125.703</b>	<b>0,0%</b>	<b>218.125.703</b>	<b>218.125.703</b>
(+) Ações Emitidas	220.989.103	220.989.103	0,0%	220.989.103	220.989.103
(-) Ações em Tesouraria	(2.863.400)	(2.863.400)	0,0%	(2.863.400)	(2.863.400)

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

# CONSENSO INTERNO

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

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

Métricas Financeiras <b>2T24</b>	Consenso	Mín	Máx	<b>EZTEC 2T24</b>	<b>Banco 1</b>	<b>Banco 2</b>	<b>Banco 3</b>	<b>Banco 4</b>	<b>Banco 5</b>	<b>Banco 6</b>	<b>Banco 7</b>	<b>Banco 8</b>	<b>Banco 9</b>	<b>Banco 10</b>
Receita Líquida	<b>384,8</b>	306,0	420,0	<b>415,9</b>	360,0	306,0	324,0	408,0	401,1	400,3	418,7	412,0	420,0	398,0
Margem Bruta	<b>34,0%</b>	32,0%	37,4%	<b>30,9%</b>	35,5%	35,1%	36,2%	33,5%	32,5%	32,0%	33,0%	32,5%	37,4%	32,2%
EBIT	<b>74,2</b>	57,0	118,0	<b>73,1</b>	63,0	57,0	66,0	64,0	80,0	78,9	65,0	76,0	118,0	74,0
Lucro Líquido	<b>85,0</b>	71,0	128,0	<b>88,7</b>	77,0	71,0	73,0	79,0	84,6	85,4	89,9	80,0	128,0	82,0
Margem Líquida	<b>22,1%</b>	19,3%	30,6%	<b>21,3%</b>	21,4%	23,3%	22,4%	19,3%	21,1%	21,3%	21,5%	19,4%	30,6%	20,6%
Geração (Redução) de Caixa	<b>(6,7)</b>	(168,0)	188,0	<b>(38,2)</b>	7,0	25,0	n.a.	188,0	(28,3)	(131,9)	100,0	(37,0)	(168,0)	(15,0)

Métricas Financeiras <b>2024</b>	Consenso	Mediana	Mín	Máx	<b>Banco 1</b>	<b>Banco 2</b>	<b>Banco 3</b>	<b>Banco 4</b>	<b>Banco 5</b>	<b>Banco 6</b>	<b>Banco 7</b>	<b>Banco 8</b>	<b>Banco 9</b>	<b>Banco 10</b>
Receita Líquida	1.347,7	1.115,0	1.338,0	1.678,0	1.334,0	1.342,0	1.310,0	1.383,0	1.282,7	1.243,7	1.428,5	1.360,0	1.678,0	1.115,0
Margem Bruta	35,9%	34,4%	35,9%	37,5%	36,5%	35,7%	36,5%	35,3%	34,5%	35,5%	34,4%	37,5%	37,4%	36,1%
EBIT	269,1	150,0	251,9	471,0	252,0	256,0	279,0	222,0	250,8	251,8	214,4	344,0	471,0	150,0
Lucro Líquido	336,2	272,7	312,2	506,0	315,0	320,0	306,0	280,0	311,0	272,7	313,3	465,0	506,0	273,0
Margem Líquida	24,8%	20,2%	23,8%	34,2%	23,6%	23,9%	23,3%	20,2%	24,2%	21,9%	21,9%	34,2%	30,2%	24,5%
Geração (Redução) de Caixa	19,9	(347,0)	(15,3)	573,0	89,0	(211,0)	n.a.	(347,0)	(15,3)	(7,6)	300,0	573,0	(177,0)	(25,0)

## Notas de rodapé:

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

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

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

# 2T24

## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

**A. EMÍLIO C. FUGAZZA**

*Diretor Financeiro e de Relações com Investidores*

**PEDRO TADEU T. LOURENÇO**

*Gerente de Relações com Investidores*

**CHRISTIAN DE MELO**

*Especialista de RI*

**GIOVANNA BITTENCOURT**

*Analista de RI*

**THIAGO BURGESE**

*Estagiário de RI*

**ANEXOS >>**

## ANEXOS

# FLUXO DE CAIXA

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

**1S24**

<b>Lucro Líquido</b>	<b>148.571</b>
<b>Ajustes para Reconciliar o Lucro Líquido com o Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais:</b>	<b>(50.835)</b>
Ajuste a Valor Presente Líquido dos Impostos	5.919
Varição Monetária e juros, líquidos	(63.826)
Provisão de crédito duvidoso e provisão de distratos	2.719
Amortizações de ágio mais valia	3.119
Depreciações e Amortizações	19.188
Equivalência Patrimonial	(34.051)
Provisão para Contingências	-
Imposto de renda e contribuição social - correntes e com recolhimento diferidos	16.097
Provisão para Perdas com Investimentos	-
<b>(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:</b>	<b>(64.918)</b>
Contas a Receber de Clientes	(120.941)
Imóveis a Comercializar	(14.856)
Demais Ativos	70.879
Aquisição CEPAC	-
<b>Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais:</b>	<b>(342.272)</b>
Adiantamento de Clientes	(4.668)
Juros Pagos	(23.174)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(17.170)
Fornecedores	12.549
Dividendos recebidos de controlada	24.156
Outros Passivos	(12.386)
Liquidação de Debêntures e juros	(321.580)
<b>Caixa Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais</b>	<b>(309.454)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos:</b>	<b>(81.267)</b>
Aplicações Financeiras	(924.100)
Resgate de títulos financeiros	856.299
Aquisição de Investimentos	(28.616)
Aquisição de Bens do Imobilizado	(2.484)
Dividendo Recebido de controladas	-
Venda de investimentos permanentes	-
Redução de capital recebida de controladas e controladas em conjunto	17.634
<b>Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos</b>	<b>(81.267)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos:</b>	<b>356.434</b>
Partes relacionadas	(7.171)
Dividendos Pagos	(33.133)
Captação de Financiamentos e Debêntures	523.132
Custos com emissão de valores mobiliários	-
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	(949)
Amortização de Empréstimos e Financiamentos	(125.445)
Custos com emissão de valores mobiliários	-
Agio / Deságio na aquisição de participação de não controladores	-
<b>Caixa Gerado pelas nas Atividades de Financiamentos</b>	<b>356.434</b>
<b>Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(34.288)</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício</b>	<b>71.996</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício</b>	<b>37.708</b>

# EVOLUÇÃO DO PoC

Empreendimento	06/2023	09/2023	12/2023	03/2024	06/2024
<b>2019</b>					
Vértiz Vila Mascote	100%	100%	100%	100%	100%
Le Jardim Ibirapuera	100%	100%	100%	100%	100%
Fit Casa Rio Bonito	100%	100%	100%	100%	100%
Pátrio Ibirapuera	100%	100%	100%	100%	100%
Artis Jardim Prudência	100%	100%	100%	100%	100%
Haute Ibirapuera	100%	100%	100%	100%	100%
Vivid Perdizes	100%	100%	100%	100%	100%
EZ Parque da Cidade	93%	97%	100%	100%	100%
Jardins do Brasil - Reserva JB	100%	100%	100%	100%	100%
Pin Internacional	87%	92%	100%	100%	100%
<b>2020</b>					
Air Brooklin	89%	94%	100%	100%	100%
Fit Casa Alto do Ipiranga	100%	100%	100%	100%	100%
Z Ibirapuera	100%	100%	100%	100%	100%
Piazza Gran Maia	88%	95%	100%	100%	100%
Giardino Gran Maia	87%	94%	100%	100%	100%
Signature	69%	76%	83%	86%	92%
Eredità	85%	93%	100%	100%	100%
Fit Casa Estação José Bonifácio	78%	86%	92%	95%	100%
Meu Mundo Estação Mooca	83%	95%	100%	100%	100%
<b>2021</b>					
Dream View Sky Resort e Fit Estação Oratório	55%	65%	73%	79%	84%
Arkadio	42%	47%	52%	59%	67%
In Design Ipiranga	51%	60%	69%	79%	90%
Unique Green	29%	36%	45%	54%	64%
Pin Osasco	30%	45%	58%	71%	83%
<b>2022</b>					
Vila Nova Fazendinha	40%	55%	69%	79%	88%
Expression e Exalt	37%	42%	47%	52%	61%
Haute e Hub Brooklin	36%	42%	48%	55%	60%
Chanés Street	28%	29%	33%	37%	40%
Park Avenue	44%	47%	51%	58%	65%
<b>2023</b>					
Jota by Lindenberg	33%	34%	35%	39%	43%
East Blue Tatuapé	23%	23%	23%	24%	25%
Lindenberg Ibirapuera	0%	0%	61%	64%	68%
Lindenberg Alto de Pinheiros	0%	0%	38%	39%	42%
<b>2024</b>					
Mooca Città - Firenze	0%	0%	0%	0%	12%
Mooca Città - Milano	0%	0%	0%	0%	13%
Lindenberg Vista Brooklin	0%	0%	0%	0%	0%
Villares Parada Inglesa	0%	0%	0%	0%	21%
Brooklin Studios by Lindenberg	0%	0%	0%	0%	0%



Park Avenue	90	65	13.379	39,6%	168.192.245	1	50.000	168.242.245	-	-	168.242.245
Chanés Street	250	70	11.958	69,1%	61.515.807	3	-	61.515.807	-	-	61.515.807
Jota Vila Mariana	136	61	13.459	73,7%	34.988.953	-	-	34.988.953	-	-	34.988.953
East Blue	123	33	16.587	74,4%	56.006.370	28	1.000.000	57.006.370	-	-	57.006.370
Lindenberg Ibirapuera - Art Tower	44	25	12.964	44,3%	139.038.181	-	-	139.038.181	-	-	139.038.181
Lindenberg Alto de Pinheiros	41	15	8.448	64,6%	31.628.389	-	-	31.628.389	-	-	31.628.389
Lindenberg Ibirapuera - Design Tower	44	29	12.964	32,6%	165.815.591	-	-	165.815.591	-	-	165.815.591
<b>Lançamento</b>	<b>1.002</b>	<b>384</b>	<b>76.882</b>		<b>312.916.905</b>	<b>19</b>	<b>480.000</b>	<b>313.396.905</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>313.396.905</b>
Mooca Città - Firenze	186	95	14.820	52,4%	41.854.629	-	-	41.854.629	-	-	41.854.629
Mooca Città - Milano	168	120	21.324	29,9%	80.541.556	-	-	80.541.556	-	-	80.541.556
Lindenberg Vista Brooklin	65	44	22.683	32,2%	159.311.909	-	-	159.311.909	-	-	159.311.909
Villares Parada Inglesa	373	37	18.054	93,2%	12.170.383	19	480.000	12.650.383	-	-	12.650.383
Brooklin Studios by Lindenberg	210	88	-	0,0%	19.038.427	-	-	19.038.427	-	-	19.038.427
<b>Total</b>	<b>26.714</b>	<b>2.809</b>	<b>1.734.034</b>		<b>2.502.844.937</b>	<b>705</b>	<b>24.727.641</b>	<b>2.527.572.578</b>	<b>41</b>	<b>30.636.401</b>	<b>2.558.208.979</b>



# RECEITA POR EMPREENDIMENTO

Empreendimento	% EZTEC	Receita Acumulada <sup>1</sup>
<b>2012</b>		
Neo Offices	100%	40.640
Bosque Ventura	85%	176.246
Terraço do Horto	100%	11.994
Massimo Nova Saúde	100%	68.542
In Design	100%	118.041
The View Nova Atlântica	100%	98.253
Green Work	100%	134.682
Up Home Santana	100%	51.162
Chácara Cantareira	100%	180.175
Prime House São Bernardo	100%	169.797
Parque Ventura	85%	226.736
Jardins do Brasil - Abrolhos	76%	199.369
Jardins do Brasil - Amazônia	76%	238.280
Brasiliano	90%	76.559
Dez Cantareira	50%	23.201
<b>2013</b>		
EZ Towers	100%	1.320.830
Le Premier Paraíso	100%	97.643
Premiatto Sacomã	100%	63.536
Splendor Vila Mariana	100%	72.447
EZ Mark	100%	249.008
Jardins do Brasil - Mantiqueira	76%	199.325
Centro Empresarial Jardins do Brasil	76%	192.718
Massimo Vila Mascote	100%	142.405
Quality House Ana Costa	100%	127.121
Cidade Maia - Alameda	100%	151.192
Cidade Maia - Jardim	100%	205.102
Cidade Maia - Praça	100%	263.076
<b>2014</b>		
Cidade Maia - Botânica	100%	322.869
Cidade Maia - Reserva	100%	216.772
Magnifico Mooca	63%	67.515
San Felipe - Palazzo	100%	54.572
San Felipe - Giardino	100%	104.834
Prime House Parque Bussocaba	100%	200.315
Le Premier Flat Campos do Jordão	100%	136.993
Legítimo Santana	100%	61.601
<b>2015</b>		
Splendor Ipiranga	100%	82.367
Massimo Vila Carrão	100%	54.625
Jardins do Brasil - Atlântica	76%	221.459
<b>2016</b>		
Le Premier Moema	50%	54.558
Splendor Brooklin	100%	99.955
Up Home vila Mascote	100%	65.222
<b>2017</b>		
Legittimo Vila Romana	100%	55.146
In Design Liberdade	100%	74.282
Verace Brooklin	100%	95.662
Clima São Francisco	100%	75.492
<b>2018</b>		
Z.Cotovia	100%	110.563
Vertiz Tatuapé	100%	131.177
Sky House	100%	74.292
Fit Casa Brás	70%	147.527
Diogo Ibirapuera	100%	155.283
Z.Pinheiros	100%	211.481
<b>2019</b>		
Le Jardin Ibirapuera	100%	70.903
Vértiz Vila Mascote	100%	122.919
Fit Casa Rio Bonito	100%	163.278
Vivid Perdizes	100%	73.121
Pátrio Ibirapuera	70%	284.596
Artis Jardim Prudência	100%	58.971
Haute Ibirapuera	100%	170.174
Jardins do Brasil - Reserva JB	76%	319.188
EZ Parque da Cidade	100%	605.313

<b>2020</b>		
Air Brooklin	100%	393.114
Fit Casa Alto do Ipiranga	100%	92.041
Z.Ibirapuera	100%	113.402
Giardino Gran Maia	100%	57.455
Piazza Gran Maia	100%	101.146
Fit Casa Estação José Bonifácio	100%	161.489
Signature	50%	108.654
Eredità	50%	74.405
<b>2021</b>		
Dream View Sky Resort	100%	158.079
Unique Green	100%	477.956
In Design Ipiranga	100%	12.938
Arkadio	100%	174.377
<b>2022</b>		
Expression e Exalt	100%	199.570
Haute e Hub Brooklin	100%	174.699
Park Avenue	50%	72.617
Chanés Street	100%	44.155
<b>2023</b>		
East Blue	100%	32.584
Lindenberg Ibirapuera	90%	145.596
<b>2024</b>		
Villares Parada Inglesa	75%	26.303

# COMPARTILHADAS

**Demonstração de Resultados Compartilhadas**

Período findo de 30 de Junho de 2024

Valores expressos em milhares de reais – R\$

	2T24	1T24	%Var	2T23	%Var	1S24	1S23	%Var
<b>Receita Bruta</b>	<b>54.826</b>	<b>61.354</b>	<b>-10,64%</b>	<b>145.685</b>	<b>-62,37%</b>	<b>116.180</b>	<b>212.500</b>	<b>-45,33%</b>
(-) Cancelamento de vendas	(2.905)	(818)	255,20%	(9.664)	-69,94%	(3.723)	(10.605)	-64,89%
(-) Impostos incidentes sobre vendas	(1.153)	(1.331)	-13,33%	(3.582)	-67,81%	(2.484)	(5.010)	-50,42%
<b>Receita Líquida</b>	<b>50.767</b>	<b>59.205</b>	<b>-14,25%</b>	<b>132.438</b>	<b>-61,67%</b>	<b>109.972</b>	<b>196.885</b>	<b>-44,14%</b>
(-) Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(29.037)	(44.277)	-34,42%	(76.525)	-62,06%	(73.314)	(118.140)	-37,94%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>21.730</b>	<b>14.928</b>	<b>45,57%</b>	<b>55.913</b>	<b>-61,14%</b>	<b>36.658</b>	<b>78.746</b>	<b>-53,45%</b>
Margem Bruta (%)	42,8%	25,2%	17,6 p.p.	42,2%	1,39%	33,3%	40,0%	-6,7 p.p.
(-) Despesas Comerciais	(2.823)	(3.545)	-20,36%	(5.248)	-46,21%	(6.367)	(9.267)	-31,29%
(-) Despesas Administrativas	(826)	(1.438)	-42,51%	(1.578)	-47,64%	(2.264)	(3.270)	-30,77%
(+) Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(122)	(689)	-82,36%	(64)	91,40%	811	59	1268,91%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>3.799</b>	<b>3.696</b>	<b>2,79%</b>	<b>4.162</b>	<b>-8,70%</b>	<b>7.495</b>	<b>6.495</b>	<b>15,40%</b>
Receitas Financeiras	3.972	4.194	-5,30%	4.598	-13,61%	8.166	7.143	14,33%
Despesas Financeiras	(173)	(498)	-65,36%	(436)	-60,43%	(671)	(648)	3,58%
Provisões Sociais	(1.307)	(1.898)	-31,13%	(3.497)	-62,63%	(3.204)	(5.597)	-42,75%
Participação de Acionistas não controladores	2.489	55	4444,41%	305	717,10%	2.544	279	813,00%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>22.941</b>	<b>11.110</b>	<b>106,49%</b>	<b>49.992</b>	<b>-54,11%</b>	<b>34.051</b>	<b>67.325</b>	<b>-49,42%</b>
Margem Líquida (%)	45,2%	18,8%	26,4 p.p.	37,7%	19,71%	31,0%	34,2%	-3,2 p.p.

**Balanco das Compartilhadas - Período findo de 30 de Junho de 2024**

Valores expressos em milhares de reais – R\$

	2T24	1T24	%Var	2T23	%Var
<b>ATIVO</b>	<b>547.551</b>	<b>549.925</b>	<b>-0,43%</b>	<b>638.321</b>	<b>-14,22%</b>
<b>Circulante</b>	<b>263.583</b>	<b>260.238</b>	<b>1,29%</b>	<b>282.172</b>	<b>-6,59%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	44.315	43.427	2,05%	25.838	71,51%
Contas a Receber de Clientes	53.788	55.078	-2,34%	69.709	-22,84%
Imóveis a Comercializar	129.065	122.933	4,99%	118.373	9,03%
Outros Ativos Circulantes	36.415	38.801	-6,15%	68.252	-46,65%
<b>Não Circulante</b>	<b>283.968</b>	<b>289.686</b>	<b>-1,97%</b>	<b>356.149</b>	<b>-20,27%</b>
Contas a Receber de Clientes	103.310	95.270	8,44%	175.278	-41,06%
Imóveis a Comercializar	121.695	135.553	-10,22%	148.448	-18,02%
Outros Ativos não Circulantes	58.963	58.864	0,17%	32.424	81,85%
<b>PASSIVO</b>	<b>124.150</b>	<b>137.842</b>	<b>-9,93%</b>	<b>168.470</b>	<b>-26,31%</b>
<b>Circulante</b>	<b>95.731</b>	<b>109.795</b>	<b>-12,81%</b>	<b>104.603</b>	<b>-8,48%</b>
Empréstimos e Financiamentos	13.821	13.792	0,21%	15.695	-11,94%
Adiantamento de Clientes	44.823	46.177	-2,93%	36.935	21,36%
Outros Passivos Circulantes	37.086	49.827	-25,57%	51.972	-28,64%
<b>Não Circulante</b>	<b>28.419</b>	<b>28.046</b>	<b>1,33%</b>	<b>63.867</b>	<b>-55,50%</b>
Empréstimos e Financiamentos	12.747	12.707	0,32%	22.845	-44,20%
Outros Passivos não Circulantes	15.672	15.339	2,17%	41.022	-61,80%

# EZ INC

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO & BALANÇO PATRIMONIAL

Demonstração de Resultado Consolidado Períodos findos em junho.2024 Valores expressos em milhares de reais - R\$	2T24	1T24	Var. %	1S24	1S23	Var. %
<b>Receita Operacional Bruta</b>	2.819	3.707	-23,9%	6.526	7.915	-17,5%
(+) Receita de Venda Imóveis	33	1.072	-96,9%	1.105	2.974	-62,8%
(+) Receita de Locações	2.786	2.635	5,7%	5.421	4.941	9,7%
(+) Outras Receitas	0	(0)	-181,8%	(0)	(0)	-70,2%
<b>Receita Bruta</b>	2.819	3.707	-23,9%	6.526	7.915	-17,5%
<b>Deduções da Receita Bruta</b>	(107)	(126)	-15,2%	(233)	(273)	-14,7%
(-) Cancelamento de Vendas	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Cancelamento de Locação	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Impostos Incidentes sobre Vendas	(107)	(126)	-15,2%	(233)	(273)	-14,7%
<b>Receita Líquida</b>	2.713	3.581	-24,2%	6.293	7.642	-17,6%
<b>Custos Gerais</b>	56	(447)	-112,5%	(391)	(1.496)	-73,9%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos	56	(447)	-112,5%	(391)	(1.496)	-73,8%
(-) Custo das Locações	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Outros Custos	0	0	-96,9%	0	0	445,6%
<b>Lucro Bruto</b>	2.769	3.134	-11,7%	5.902	6.146	-4,0%
<b>Margem Bruta</b>	102,1%	87,5%	14,5 p.p.	93,8%	80,4%	13,4 p.p.
<b>(Despesas) / Receitas Operacionais</b>	(6.723)	(5.817)	15,6%	(12.539)	(11.612)	8,0%
(-) Despesas Comerciais	(877)	(801)	9,5%	(1.678)	(2.006)	-16,4%
(-) Despesas Administrativas	(3.282)	(3.138)	4,6%	(6.420)	(5.649)	13,6%
(-) Honorários da Administração	(1.177)	(1.066)	10,4%	(2.243)	(1.871)	19,9%
(-) Despesas Tributárias	(1.180)	(814)	45,0%	(1.994)	(2.086)	-4,4%
(-) Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	(207)	2	-10450,0%	(204)	-	n.a.
(+) Equivalência Patrimonial	-	-	n.a.	-	-	n.a.
<b>Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros</b>	(3.954)	(2.683)	47,4%	(6.637)	(5.466)	21,4%
<b>Margem Operacional</b>	-145,8%	-74,9%	-70,8 p.p.	-105,5%	-71,5%	-33,9 p.p.
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	427	561	-23,9%	988	2.447	-59,6%
(+) Receitas Financeiras	446	580	-23,1%	1.026	2.464	-58,4%
(-) Despesas Financeiras	(19)	(19)	0%	(38)	(17)	124%
<b>Resultado Operacional</b>	(3.527)	(2.122)	66,2%	(5.649)	(3.019)	87,1%
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social</b>	(3.527)	(2.122)	66,2%	(5.649)	(3.019)	87,1%
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	(320)	(335)	-4,5%	(655)	(814)	-19,5%
(-) Correntes	(303)	(311)	-2,6%	(614)	(940)	-34,7%
(-) Diferidos	(17)	(24)	-29,2%	(41)	126	-132,5%
<b>Lucro Líquido</b>	(3.847)	(2.457)	56,6%	(6.304)	(3.833)	64,5%
(-) Lucro Atribuível aos Acionistas Não Controladores	0	0	n.a.	0	0	n.a.
<b>Lucro Atribuível aos Acionistas Controladores</b>	(3.847)	(2.457)	56,6%	(6.304)	(3.833)	64,5%
<b>Margem Líquida</b>	-141,8%	-68,6%	-73,2 p.p.	-100,2%	-50,2%	-50 p.p.

Balanco Patrimonial  
Períodos findos em junho.2024  
Valores expressos em milhares de reais - R\$

	2T24	1T24	Var. %	2T23	Var. %
<b>ATIVO</b>	<b>1.461.856</b>	<b>1.436.312</b>	<b>1,8%</b>	<b>1.328.448</b>	<b>10,0%</b>
<i>CIRCULANTE</i>	145.696	162.922	-10,6%	163.640	-11,0%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.825	1.657	10,1%	3.502	-47,9%
Aplicações Financeiras	6.663	8.207	-18,8%	14.722	-54,7%
Contas a Receber	7.405	7.481	-1,0%	13.201	-43,9%
Imóveis a Comercializar	129.443	145.191	-10,8%	131.816	-1,8%
Tributos a Compensar	360	360	0,0%	359	0,3%
Outros Créditos	0	26	-100,0%	40	-100,0%
<i>NÃO CIRCULANTE</i>	1.316.160	1.273.390	3,4%	1.164.808	13,0%
Contas a Receber	5.592	5.994	-6,7%	6.145	-9,0%
Imóveis a Comercializar	1.297.049	1.253.135	3,5%	1.145.229	13,3%
Certificado de Potencial Adicional de Construção e outros créditos	0	0	n.a.	0	n.a.
Investimentos	0	0	n.a.	0	n.a.
Outros Créditos	13.519	14.261	-5,2%	13.434	0,6%
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.461.856</b>	<b>1.436.312</b>	<b>1,8%</b>	<b>1.328.448</b>	<b>10,0%</b>
<i>CIRCULANTE</i>	14.118	8.111	74,1%	59.266	-76,2%
Empréstimos e Financiamentos	0	0	n.a.	0	n.a.
Fornecedores	11.592	5.433	113,4%	14.317	-19,0%
Obrigações Trabalhistas	660	546	20,9%	1.328	-50,3%
Obrigações Fiscais	1.519	1.184	28,3%	1.682	-9,7%
Contas a Pagar	110	694	-84,1%	703	-84,4%
Provisão para Garantia	0	0	n.a.	0	n.a.
Terrenos a Pagar	120	120	0,0%	40.791	-99,7%
Dividendos a Pagar	0	0	n.a.	0	n.a.
Tributos com Recolhimento Diferido	117	134	-12,7%	445	-73,7%
Outros Débitos	0	0	n.a.	0	n.a.
<i>NÃO CIRCULANTE</i>	279.634	257.950	8,4%	192.874	45,0%
Empréstimos e Financiamentos	278.673	257.017	8,4%	190.124	46,6%
Terrenos a Pagar	0	0	n.a.	0	n.a.
Impostos com Recolhimento Diferido	961	933	3,0%	750	28,1%
Outros Débitos com Terceiros	0	0	n.a.	2.000	-100,0%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.168.104</b>	<b>1.170.251</b>	<b>-0,18%</b>	<b>1.076.308</b>	<b>8,53%</b>
<i>PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES</i>	1.168.104	1.170.251	-0,2%	1.076.308	8,5%
Capital Social	1.112.590	1.112.590	0,0%	1.033.440	-30,9%
Reserva Legal	767	767	0,0%	767	0,0%
Reserva de Expansão	-1.822	2.025	-190,0%	7.101	-125,7%
AFAC	56.569	54.869	3,1%	35.000	61,6%
Prejuízos Acumulados	0	-	n.a.	-	n.a.
<i>PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES</i>	0	0	n.a.	0	n.a.