

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.

31 de dezembro de 2023
com Relatório do Auditor Independente

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 2023 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 2023, 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), 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.

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.

- *Reconhecimento de receita e provisão para distratos*

Conforme mencionado na nota explicativa 19, no exercício findo em 31 de dezembro de 2023, do total de R\$1.263.047 mil de receita operacional bruta consolidada, o montante de R\$1.238.376 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.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

No que diz respeito ao reconhecimento da receita da Companhia e das controladas e controles 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, desconhecimento 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 2023, o saldo consolidado de imóveis a comercializar totalizava R\$3.090.773 mil, representando 53% 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.

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 2023, 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.

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.

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.



Building a better
working world

- 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.

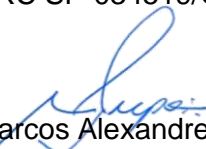
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

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, 14 de março de 2024.

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


Marcos Alexandre S. Pupo
Contador CRC-SP221749/O

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A ADMINISTRAÇÃO

Câmara de Arbitragem. Em conformidade com o Artigo 41 do Estatuto Social da EZTEC, a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Relacionamento com os Auditores Independentes. Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S.S. não prestaram em 2023 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022			31/12/2023	31/12/2022		
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	3	2.723	8.017	84.186	49.103	Empréstimos e financiamentos	10	-	-	132.246	58.503
Aplicações financeiras	4	565.992	555.234	678.090	719.574	Debêntures	11	4.225	4.965	4.225	4.965
Contas a receber	5	-	-	296.195	322.498	Fornecedores		2.215	1.996	52.607	54.530
Imóveis a comercializar	6	-	-	1.422.577	1.209.550	Obrigações trabalhistas		3.272	4.192	8.071	9.796
Tributos a compensar	7	-	-	8.905	9.348	Obrigações fiscais		13.511	13.337	26.102	24.660
Outros créditos		<u>3.153</u>	<u>7.352</u>	<u>20.899</u>	<u>27.548</u>	Contas a pagar		126	197	36.329	36.082
Total do ativo circulante		<u>571.868</u>	<u>570.603</u>	<u>2.510.852</u>	<u>2.337.621</u>	Provisão para garantia	2.12	-	-	12.179	7.544
NÃO CIRCULANTE						NÃO CIRCULANTE					
Contas a receber	5	-	-	903.841	760.990	Adiantamento de clientes	12	-	-	94.286	131.537
Imóveis a comercializar	6	-	-	1.668.196	1.641.471	Terrenos a pagar	13	-	-	1.624	123.911
Tributos a compensar	7	38.148	33.685	39.792	35.410	Direitos de uso a pagar		2.873	3.054	2.873	3.054
Partes relacionadas	15	76.275	17.731	79.016	16.890	Dividendos a pagar	17.f	19.666	7.484	19.666	7.484
Titulos a receber		-	14.618	103	16.727	Partes relacionadas	15	2.465	3.549	872	850
Outros créditos		157.549	125.672	139.883	133.125	Provisão para perdas com investimentos	8	719	762	-	-
Investimentos	8	4.151.657	4.049.612	501.241	538.650	Tributos com recolhimento diferido	14.a	-	-	11.540	12.753
Imobilizado	2.10	7.554	11.108	34.188	50.920	Total do passivo circulante		<u>49.072</u>	<u>39.536</u>	<u>402.620</u>	<u>475.669</u>
Intangível	2.10	<u>2.204</u>	<u>1.790</u>	<u>2.204</u>	<u>1.790</u>	NÃO CIRCULANTE					
Total do ativo não circulante		<u>4.433.387</u>	<u>4.254.216</u>	<u>3.368.464</u>	<u>3.195.973</u>	Empréstimos e financiamentos	10	-	-	419.907	164.886
						Debêntures	11	299.793	299.172	299.793	299.172
						Direitos de uso a pagar		5.498	7.997	5.498	7.997
						Provisão para garantia	2.12	-	-	4.525	5.721
						Provisão para riscos e processos judiciais	16	5.042	8.292	5.676	10.182
						Tributos com recolhimento diferido	14.a	23	175	35.845	28.634
						Outros débitos com terceiros		-	-	388	2.389
						Total do passivo não circulante		<u>310.356</u>	<u>315.636</u>	<u>771.632</u>	<u>518.981</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)	(49.414)	(55.827)	(49.414)
						Reservas de lucros	17.d, 17.e, 17.f	1.860.295	1.677.702	1.860.295	1.677.702
						Patrimônio líquido dos acionistas controladores		4.645.827	4.469.647	4.645.827	4.469.647
						Participação dos acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas		-	-	59.237	69.297
								4.645.827	4.469.647	4.705.064	4.538.944
TOTAL DO ATIVO		<u>5.005.255</u>	<u>4.824.819</u>	<u>5.879.316</u>	<u>5.533.594</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>5.005.255</u>	<u>4.824.819</u>	<u>5.879.316</u>	<u>5.533.594</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 2023 E DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o valor por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receita Líquida	19	-	-	1.083.172	1.121.260
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	-	-	(739.473)	(737.031)
LUCRO BRUTO		-	-	343.699	384.229
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Despesas comerciais	20	-	-	(113.873)	(97.068)
Despesas gerais e administrativas	20	(78.002)	(74.777)	(121.200)	(114.767)
Honorários da administração	21	(11.894)	(14.321)	(17.362)	(19.284)
Equivalência patrimonial	8	290.434	372.132	102.637	87.020
Despesas tributárias		(837)	(665)	(7.540)	(9.944)
Provisão com perdas em investimentos	8	(11.216)	(9.439)	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas		16.602	7.822	2.719	9.560
LUCRO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS		205.087	280.752	189.080	239.746
Receitas financeiras	22	78.330	74.859	135.503	175.158
Despesas financeiras	22	(44.102)	(31.199)	(50.635)	(37.007)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		239.315	324.412	273.948	377.897
Imposto de renda e contribuição social correntes	14.b	-	-	(25.542)	(35.511)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	14.b	152	295	(2.310)	(279)
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		239.467	324.707	246.096	342.107
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS CONTROLADORES				239.467	324.707
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES				6.629	17.400
LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$	18	1,08	1,47	1,08	1,47

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 2023 E DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	239.467	324.707	246.096	342.107
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>239.467</u>	<u>324.707</u>	<u>246.096</u>	<u>342.107</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores			<u>239.467</u>	<u>324.707</u>
Lucro atribuível aos acionistas não controladores			<u>6.629</u>	<u>17.400</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 2023 E DE 2022

(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 2021		<u>2.888.997</u>	<u>(40.754)</u>	<u>(115.533)</u>	<u>38.297</u>	<u>(49.414)</u>	<u>225.081</u>	<u>1.336.779</u>	<u>-</u>	<u>4.283.453</u>	<u>85.608</u>	<u>4.369.061</u>
Cancelamento de ações	17.g	-	-	131.748	-	-	-	(131.748)	-	-	-	-
Plano de recompra de ações	17.g	-	-	(61.396)	-	-	-	-	-	(61.396)	-	(61.396)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33.711)	(33.711)
Lucro líquido do exercício	17.f	-	-	-	-	-	-	-	324.707	324.707	17.400	342.107
Destinação do resultado do exercício:												
Reserva legal	17.f	-	-	-	-	-	16.235	-	(16.235)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17.f	-	-	-	-	-	-	-	(7.484)	(7.484)	-	(7.484)
Dividendos intermediários pagos alocados aos acionistas não controladores	17.f	-	-	-	-	-	-	-	(69.634)	(69.634)	-	(69.634)
Reserva de expansão	17.e / 17.f	-	-	-	-	-	-	231.354	(231.354)	-	-	-
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>
Cancelamento de ações	17.g	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plano de recompra de ações	17.g	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transação de Capital com Socios	-	-	-	-	-	(6.413)	-	-	-	(6.413)	(16.689)	(23.102)
Lucro líquido do exercício	17.f	-	-	-	-	-	-	-	239.467	239.467	6.629	246.096
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 acionistas não controladores	17.f	-	-	-	-	-	-	-	(37.208)	(37.208)	-	(37.208)
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>

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 2023 E DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do exercício	239.467	324.707	246.096	342.107
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Ajuste a valor presente sobre clientes	-	-	13.540	4.101
Variação monetária e juros, líquidos	(38.846)	(49.329)	(89.976)	(145.516)
Amortizações de mais valia	3.017	1.790	4.601	1.317
Depreciações e amortizações	3.657	3.629	19.765	11.900
Equivalência patrimonial	(290.434)	(372.132)	(102.637)	(87.020)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos	(152)	(295)	27.852	35.790
Provisão para riscos e demandas judiciais	(3.250)	(5.571)	(4.506)	(5.748)
Provisão de distratos e de créditos estimados	-	-	3.151	(109)
Provisão para perdas com investimentos	11.216	9.439	-	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	(95.565)	49.752
Imóveis a comercializar	-	-	(321.729)	(446.111)
Aquisição de Certificado Potencial de Construção - CEPAC	-	(92.199)	-	(92.199)
Outros ativos	48.567	8.926	70.419	8.458
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Adiantamento de clientes	-	-	(37.251)	(38.535)
Fornecedores	219	1.193	(1.923)	5.047
Outros passivos	(10.801)	(17.133)	5.468	8.810
Dividendos recebidos de controladas e controladas em conjunto	389.042	461.669	134.839	62.421
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(25.298)	(33.822)
Juros pagos	(42.805)	(23.283)	(75.445)	(30.305)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>308.897</u>	<u>251.412</u>	<u>(228.598)</u>	<u>(349.661)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aquisição de títulos financeiros	(548.958)	(751.161)	(1.474.944)	(1.449.225)
Resgate de títulos financeiros	611.754	781.884	1.603.438	1.669.034
Venda de participações societárias	43.613	-	-	-
Redução de capital recebida de controladas e controladas em conjunto	68.063	178.350	-	355
Aquisição / aporte em controladas, líquido do caixa recebido	(379.091)	(498.589)	(59.869)	(71.237)
Aquisição de bens do imobilizado e intangível	(1.171)	(1.170)	(3.447)	(18.091)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	<u>(205.790)</u>	<u>(290.686)</u>	<u>65.178</u>	<u>130.836</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	-	300.000	434.340	498.800
Amortização de empréstimos, financiamentos e diretos de uso	(4.081)	(3.926)	(117.327)	(11.029)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	-	-	(16.689)	(33.711)
Partes relacionadas	(59.628)	(16.826)	(62.104)	(16.213)
Recuperação de ações de emissão própria	-	(61.396)	-	(61.396)
Custos com emissão de títulos	-	(1.448)	-	(1.448)
Dividendos pagos	(44.692)	(171.789)	(44.692)	(171.789)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>(108.401)</u>	<u>44.614</u>	<u>193.528</u>	<u>203.214</u>
(REDUÇÃO) AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(5.294)</u>	<u>5.340</u>	<u>30.107</u>	<u>(15.611)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	8.017	2.677	41.889	57.500
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	2.723	8.017	71.996	41.889
(REDUÇÃO) AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>(5.294)</u>	<u>5.340</u>	<u>30.107</u>	<u>(15.611)</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 2023 E DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
RECEITAS				
Vendas de imóveis e prestações de serviços	-	-	1.109.344	1.149.709
Outras receitas	<u>16.602</u>	<u>7.822</u>	<u>17.084</u>	<u>9.560</u>
Total	<u>16.602</u>	<u>7.822</u>	<u>1.126.428</u>	<u>1.159.269</u>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos tributos - ICMS, IPI, PIS e COFINS):				
Custo dos imóveis e dos serviços vendidos	-	-	(739.473)	(737.031)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	<u>(44.232)</u>	<u>(42.852)</u>	<u>(97.231)</u>	<u>(92.077)</u>
Outros	-	-	<u>(14.365)</u>	-
Total	<u>(44.232)</u>	<u>(42.852)</u>	<u>(851.069)</u>	<u>(829.108)</u>
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	<u>(27.630)</u>	<u>(35.030)</u>	<u>275.359</u>	<u>330.161</u>
DEPRECIAÇÕES E AMORTIZAÇÕES	<u>(6.674)</u>	<u>(5.419)</u>	<u>(24.366)</u>	<u>(13.217)</u>
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	<u>(34.304)</u>	<u>(40.449)</u>	<u>250.993</u>	<u>316.944</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	290.434	372.132	102.637	87.020
Receitas financeiras	<u>78.330</u>	<u>74.859</u>	<u>135.503</u>	<u>175.158</u>
	<u>368.764</u>	<u>446.991</u>	<u>238.140</u>	<u>262.178</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>334.460</u>	<u>406.542</u>	<u>489.133</u>	<u>579.122</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	<u>334.460</u>	<u>406.542</u>	<u>489.133</u>	<u>579.122</u>
Pessoal:				
Remuneração direta	33.405	34.294	84.722	82.265
Benefícios	8.592	7.985	20.351	19.523
FGTS	1.659	1.427	5.667	4.663
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	6.448	6.603	72.176	81.583
Municipais	787	327	9.486	11.974
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	44.102	31.199	50.635	37.007
Remuneração de capitais próprios:				
Dividendos mínimos obrigatórios	56.874	77.118	56.874	77.118
Lucros retidos no exercício (Reservas legal e de expansão)	182.593	247.589	182.593	247.589
Participação dos acionistas não controladores nos lucros retidos	-	-	6.629	17.400

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 2023 E 2022

(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.

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 14 de março de 2024, 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, 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, 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. 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 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 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 operações compromissadas, 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), Letras Financeiras (LFs) e fundo não exclusivo de investimentos 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. 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 2023, a Companhia possui como instrumentos financeiros derivativos as opções de compra das ações da Companhia Construtora Adolpho Lindenberg S.A, detalhado na nota explicativa 15.d.

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 empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado 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 empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado do respectivo empreendimento.

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 2023 e aplicáveis para a Companhia:

Pronunciamento	Descrição	Avaliação
CPC 23 - políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro / Alterações ao IAS 8	Esclarece a distinção entre mudanças em estimativas contábeis, mudanças em políticas contábeis e correção de erros. Elas também esclarecem como as entidades utilizam técnicas de mensuração e inputs para desenvolver estimativas contábeis.	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
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis / IAS 1	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
Alterações a serem introduzidas no CPC 40 – Instrumentos financeiros / IFRS 7 e no CPC 03 – Demonstrações de fluxo de Caixa / IAS 7	Acordos de financiamento de fornecedores - alterações nos requisitos de divulgação nas que têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
Alterações a serem introduzidas no CPC 06 – Arrendamento / IFRS 16	A alteração especifica os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

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>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Caixa e bancos	<u>2.723</u>	<u>8.017</u>	<u>71.996</u>	<u>41.889</u>
	<u>2.723</u>	<u>8.017</u>	<u>71.996</u>	<u>41.889</u>
Bancos – Caixa Restrito (i)	=	=	<u>12.190</u>	<u>7.214</u>
	<u>2.723</u>	<u>8.017</u>	<u>84.186</u>	<u>49.103</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 2023, 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 Remuneração	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Aplicações em CDBs	99% a 103% do CDI	565.992	43.487	678.090	44.013
Aplicações em Letras Financeiras	IPCA + 2,3% a.a	-	48.291	-	48.291
Aplicações em fundos de investimento não exclusivos (i)	99% a 112% do CDI	=	<u>463.456</u>	=	<u>627.270</u>
		<u>565.992</u>	<u>555.234</u>	<u>678.090</u>	<u>719.574</u>

- (i) Composto por depósitos a prazo, operações compromissadas, debêntures, títulos públicos e outros investimentos.

5. CONTAS A RECEBER

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Cientes por incorporação de imóveis – obras concluídas	493.553	577.913
Cientes por incorporação de imóveis – obras em construção (i)	699.934	499.021
Duplicatas a receber – serviços e locação	<u>6.549</u>	<u>6.554</u>
	<u>1.200.036</u>	<u>1.083.488</u>
Circulante	296.195	322.498
Não circulante	903.841	760.990

- (i) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de dezembro de 2023, no montante de R\$27.778 (R\$14.239 em 31 de dezembro de 2022). A taxa média utilizada durante o período encerrado em 31 de dezembro de 2023 foi de 5,6% ao ano (6,2% ao ano em 31 de dezembro de 2022) para as contas a receber das unidades não entregues, sendo consideradas taxas históricas da data das vendas das unidades imobiliárias.

A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de dezembro de 2023 e 2022, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
2024	-	135.100
2025	182.091	141.566
2026	154.141	88.787
2027	101.895	74.961
A partir de 2027	<u>465.714</u>	<u>320.576</u>
	<u>903.841</u>	<u>760.990</u>

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de dezembro de 2023 e 2022:

	Consolidado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
A vencer	1.163.967	1.049.824
Vencidos:		
Até 30 dias	19.601	13.899
De 31 a 60 dias	6.803	16.043
De 61 a 90 dias	1.743	2.203
De 91 a 120 dias	3.541	1.958
Acima de 120 dias	<u>21.202</u>	<u>13.950</u>
	52.890	48.053
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	<u>(16.821)</u>	<u>(14.389)</u>
	<u>1.200.036</u>	<u>1.083.488</u>

Em 31 de dezembro de 2023, do total de títulos vencidos, 18% (20% em 2022), 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

	Consolidado	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Imóveis concluídos	437.919	251.466
Imóveis em construção	1.319.890	1.359.479
Terrenos para novas obras	1.187.828	1.128.586
Encargos financeiros	80.977	42.199
Adiantamento para fornecedores	<u>64.159</u>	<u>69.291</u>
	<u>3.090.773</u>	<u>2.851.021</u>
Circulante	1.422.577	1.209.550
Não circulante	1.668.196	1.641.471

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

A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos, unidades concluídas e em construção, a preço de mercado, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução para o valor realizável líquido. Para o fechamento destas demonstrações financeiras, 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>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	38.148	33.685	43.659	38.530
Outros	=	=	<u>5.038</u>	<u>6.228</u>
	<u>38.148</u>	<u>33.685</u>	<u>48.697</u>	<u>44.758</u>
Circulante	-	-	8.905	9.348
Não circulante	38.148	33.685	39.792	35.410

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

8. INVESTIMENTOS

Sociedades controladas	<u>Controladora</u>							
	<u>Participação</u>	<u>Patrimônio</u>		<u>Resultado</u>	<u>Equivalência</u>	<u>Investimentos</u>		
	<u>Direta - %</u>	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Líquido</u>	<u>Exercício</u>	<u>Patrimonial</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	18.420	15	18.405	(390)	(234)	11.043	11.149
Ana Clara Incorporadora Ltda.	99,99%	40.386	2.003	38.383	(102)	(102)	38.383	20.848
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99%	42.994	1.816	41.178	645	645	41.178	40.091
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda.	85,00%	34.653	1.342	33.311	2.103	1.788	28.314	31.576
Austin Incorporadora Ltda.	99,99%	113.151	1.595	111.556	(74)	(74)	111.556	71.885
Barcelona Incorporadora Ltda.	99,99%	37.996	6.112	31.884	5.115	5.115	31.884	26.370
Caldas Novas Incorporadora Ltda.	80,00%	271.029	9.101	261.928	10.061	7.611	209.542	220.846
Campo Limpo Incorporadora Ltda.	99,99%	13.439	2.476	10.963	4.543	4.543	10.963	14.000
Cannes Incorporadora Ltda.	99,99%	136.449	33.006	103.443	11.655	11.655	103.443	87.888
Catalão Incorporadora Ltda.	99,99%	36.908	13.344	23.564	1.185	1.185	23.564	13.864
Cristalina Incorporadora Ltda.	99,99%	31.486	89	31.397	(171)	(171)	31.397	28.322
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	105.382	55.608	49.774	13.945	6.973	24.887	22.139
E.Z.L.I. Empreend. Imob. Ltda.	70,00%	191.525	8.651	182.874	27.385	19.170	128.012	138.739
Elba Incorporadora Ltda.	99,99%	15.416	480	14.936	749	749	14.936	14.950
Ez Cal Mario Amaral Inc. Ltda. (a) (e)	50,00%	36.220	22	36.198	(1)	(1)	18.099	-
Ez Cal Participações Ltda. (a) (c)	50,00%	171.094	2	171.092	9.223	4.612	85.546	29.673
EZ Inc Incorporações Comerciais S.A	99,99%	1.119.524	1.685	1.117.839	(6.452)	(6.348)	1.117.839	1.023.313
Fit Casa Incorporadora Ltda	99,99%	348.198	37.496	310.702	29.115	29.115	310.702	402.486
Georgia Incorporadora Ltda.	99,99%	13.074	-	13.074	53	53	13.074	10.415
Gol Incorporadora Ltda.	99,99%	336.063	106.754	229.309	49.529	49.529	229.309	167.740
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	149.701	44.283	105.418	13.626	13.626	105.418	90.492
Harisa Incorporadora S.A (a)	50,00%	114.462	32.934	81.528	50.972	25.486	40.764	31.778
Ilha Bela Incorporadora Ltda.	99,99%	50.583	4	50.579	(132)	(132)	50.579	26.743
Islândia Incorporadora Ltda.	99,99%	94.775	32.049	62.726	15.921	15.921	62.726	58.805
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	122.848	28.807	94.041	30.335	15.168	47.021	31.853
Jacareí Incorporadora Ltda.	99,99%	32.748	3.381	29.367	3.264	3.264	29.367	23.653
Larissa Incorporadora Ltda.	99,99%	33.267	1.210	32.057	8.194	8.194	32.057	51.914
London Incorporadora Ltda.	99,99%	17.644	3.639	14.005	2.093	2.093	14.005	45.043
Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	15.947	4.304	11.643	(700)	(700)	11.643	16.889
Mônaco Incorporação Ltda.	80,00%	15.374	1.139	14.235	466	372	11.388	13.600
Nova Cruz Incorporadora Ltda	99,99%	28.318	276	28.042	(3)	(3)	28.042	19.965
Nova Prata Incorporadora. Ltda (e)	50,00%	54.594	894	53.700	(6.475)	(5.240)	26.850	43.754
Osasco Lote 3 Empreend. Ltda (a) (b)	50,00%	45.905	16	45.889	(297)	(149)	22.945	19.516
Participações Imob. Mooca S.A (a) (b)	50,00%	124.304	1.149	123.155	(1.162)	(581)	61.578	55.931
Phaser Incorporação SPE Ltda (a) (b)	76,25%	125.859	10.374	115.485	34.616	26.394	88.057	142.716
Pinhal Incorporadora Ltda.	99,99%	148.315	62.754	85.561	7.165	7.165	85.561	59.276
Pisa Incorporadora Ltda.	99,99%	16.691	1.502	15.189	6.068	6.068	15.189	19.261
Provença Incorporadora Ltda.	99,99%	17.435	16	17.419	591	591	17.419	17.298
Santa Laura Incorporadora Ltda.	99,99%	165.225	81.886	83.339	13.947	13.947	83.339	59.702
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	99,99%	250.014	106.307	143.707	(25.768)	(25.768)	143.707	168.476
Serra Branca Incorporadora Ltda	99,99%	43.541	80	43.461	226	226	43.461	40.640
Siena Incorporadora Ltda.	99,99%	19.086	822	18.264	5.840	5.840	18.264	23.029
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99%	13.578	632	12.946	380	380	12.946	12.567
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99%	189.479	20.060	169.419	23.092	23.092	169.419	142.747
Valentina Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	54.865	-	54.865	8.215	8.215	54.865	59.464

Sociedades controladas	Controladora							
	Participação	Patrimônio		Resultado do	Equivalência	Investimentos		
	Direta - %	Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	31/12/2023	31/12/2022
Veneza Incorporadora Ltda.	70,44%	22.203	3.360	18.843	13.473	9.491	13.273	78.942
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99%	20.845	211	20.634	(58)	(58)	20.634	15.892
Outros Investimentos (g)						1.719	189.038	232.476
Subtotal (f)						290.434	4.083.226	3.978.716
“Mais-valia” (b)							68.431	70.896
Total de investimentos							4.151.657	4.049.612

Sociedades controladas em conjunto	Consolidado							
	Participação	Patrimônio		Resultado do	Equivalência	Investimentos		
		Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	31/12/2023	31/12/2022
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	18.420	15	18.405	(390)	(234)	11.043	11.149
Criciúma Incorporadora Ltda. (a)	60,00%	44.978	27.763	17.215	4.063	2.438	10.329	6.452
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	105.382	55.608	49.774	13.945	6.973	24.887	22.139
Ez Cal Mario Amaral Inc. Ltda. (a) (e)	50,00%	36.220	22	36.198	(1)	(1)	18.099	-
Ez Cal Participações Ltda. (a) (c)	50,00%	171.094	2	171.092	9.223	5.954	45.348	29.673
Harisa Incorporadora Ltda (a) (b)	50,00%	114.462	32.934	81.528	50.972	25.486	40.764	31.778
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	69.869	3.937	65.932	16.871	8.435	32.966	49.281
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	122.848	28.807	94.041	30.335	15.168	47.021	31.853
Osasco Lote 3 Empreend. Spe Ltda (a)	50,00%	45.905	16	45.889	(297)	(149)	22.945	19.516
Participações Imob. Mooca S.A (a)	50,00%	124.304	1.149	123.155	(1.162)	(581)	61.578	55.931
Phaser Incorporação SPE Ltda (a)	76,25%	125.859	10.374	115.485	34.616	26.395	88.057	142.716
Outros Investimentos (g)						12.753	28.286	45.139
Subtotal						102.637	431.323	464.218
“Mais-valia” (b)							69.918	74.432
Total de investimentos							501.241	538.650

- (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 junho de 2023, a sociedade controlada em conjunto, EzCal Participações Ltda, recebeu contribuições de 20% de participação na sociedade Caldas Novas Incorporadora Ltda no montante de R\$48.835, passando a Companhia a deter 80% de participação direta nesta sociedade, sendo vendida participação de 10% para a Construtora Adolpho Lindenberg S.A pelo valor de R\$27.135, apurando um ganho na venda deste investimento de R\$2.717 registrado na demonstração do resultado do exercício na rubrica de “Outras receitas e Despesas operacionais líquidas” e posterior contribuição para a sociedade EzCal Participações Ltda de mais 10% das quotas da referida sociedade, totalizando os referidos 20% de participação societária pela EzCal Participações Ltda. Nas demonstrações financeiras consolidadas o saldo dos investimentos permanentes está apresentado com os efeitos de eliminação da participação indireta na sociedade Caldas Novas Incorporadora Ltda.
- (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 e 75% de participação indireta nesta sociedade. Outras informações detalhadas na nota explicativa 15(d).
- (e) Em novembro de 2023, foi vendida participação de 25% das quotas da sociedade Nova Prata Incorporadora Ltda pelo valor de R\$17.460, recebido a vista, para o parceiro no negócio Construtora Adolpho Lindenberg S.A. A Companhia e a Construtora Adolpho Lindenberg S.A efetuaram a contribuição no capital da EzCal Participações Ltda com a participação detida na sociedade Nova Prata Incorporadora Ltda, passando a Companhia a deter 50% de participação direta e 75% de participação indireta nesta sociedade. Esta operação gerou um ganho de R\$4.692, registrado na demonstração do resultado do exercício na rubrica de “Outras receitas e Despesas operacionais líquidas”.
- (f) No saldo de investimentos não inclui a provisão para perda nos investimentos, classificada no passivo circulante, que totalizou R\$888 (R\$762 em 31 de dezembro de 2022).
- (g) Outros investimentos permanentes, com valores em 31 de dezembro de 2023 inferiores a R\$10.000.

As movimentações dos investimentos podem ser assim demonstradas:

	Saldo inicial 31/12/2022	AFACs e aquisições	Equivalência patrimonial	Dividendos	Redução de Capital e baixas	Saldo final 31/12/2023
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

	Saldo final 31/12/2021	AFACs e aquisições	Equivalência patrimonial	Dividendos	Redução de Capital e outras	Saldo final 31/12/2022
Controladora	3.735.734	498.589	372.132	(461.669)	(166.070)	3.978.716
Consolidado	369.096	71.237	87.020	(62.421)	(714)	464.218

Composição da “mais-valia”:

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Banco de Projetos Granja Viana 1 SPE Ltda. (i)	-	-	1.954	4.768
Harisa Incorporadora Ltda (i)	8.951	10.896	8.951	10.896
Osasco Lote 3 Empreend. SPE Ltda (i)	3.195	3.195	3.195	3.195
Participações Imo. Mooca S.A (i)	55.114	55.114	55.114	55.114
Outros	1.171	1.691	704	459
	<u>68.431</u>	<u>70.896</u>	<u>69.918</u>	<u>74.432</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:

	Empreendimentos em construção	
	<u>Consolidado</u>	
	31/12/2023	31/12/2022
(i) Receita de Vendas Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Receita de Vendas Contratadas	2.155.310	2.425.610
(b) Receita de Vendas Apropriadas líquidas	1.096.000	1.329.597
Receita de Vendas Apropriadas	1.112.284	1.343.658
Distratos - Receitas estomadas	<u>(16.284)</u>	<u>(14.061)</u>
Receitas de Vendas Apropriar (a) - (b)	1.059.310	1.096.013
(ii) Receita de Indenização por distratos	(1.432)	(1.383)
(iii) Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para Reconhecimento de Receita	11.301	6.091
(iv) Provisão para distratos (Passivo)	1.432	1.382
Ajuste em receitas apropriadas	16.284	14.061
Ajuste em Contas a Receber de Clientes	(13.420)	(11.296)
Receita indenização por distratos	(1.432)	(1.383)
(v) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades	1.373.543	1.588.378
Custo Incorrido líquido das Unidades		
(b) Custo de construção incorridos	(713.391)	(884.113)

		<u>Consolidado</u>	
		<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Empreendimentos em construção			
	Encargos financeiros incorridos	(7.615)	(8.184)
	(c) Distratos - Custos de construção	9.396	7.522
		<u>669.548</u>	<u>711.787</u>
Custo Orçado a Apropriar (a + b + c) - Sem encargos financeiros		51,94%	55,66%
Driver (custo incorrido / custo orçado) sem encargos (%)			
(vi) Custo Orçado a Apropriar de Unidades em Estoque			
Empreendimentos em Construção:			
	(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.009.267	1.148.286
	Custo Incorrido das Unidades - Líquido		
	(b) Custos de construção incorridos	(561.532)	(480.522)
	Encargos financeiros apropriados	(3.773)	(3.250)
	Custo de unidades	<u>(557.759)</u>	<u>(477.272)</u>
Custo orçado a apropriar em estoques sem encargos financeiros (a + b)		<u>451.508</u>	<u>671.014</u>

a) Patrimônio de afetação

Os empreendimentos inseridos no “Patrimônio de Afetação” em observância à Lei 10.931/04 perfazem em 31 de dezembro de 2023, 46,5% do total do ativo consolidado (43,5% em 31 de dezembro de 2022).

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos nas informações financeiras consolidadas são representados por créditos imobiliários, com juros médios de 8,9% a.a. (8,5% a.a. em 31 de dezembro de 2022), com vencimento final previsto para até janeiro de 2027, no montante de R\$552.153 em 31 de dezembro de 2023, sendo R\$132.246 no circulante e R\$419.907 no não circulante (R\$223.389, sendo R\$58.503 no circulante e R\$164.886 no não circulante em 31 de dezembro de 2022).

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

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

	Saldo inicial		Amortização	Juros Pagos	Juros incorridos	Saldo final
	<u>31/12/2021</u>	<u>Captação</u>				
Empréstimos e financiamentos	29.359	198.800	(7.103)	(7.021)	9.354	223.389

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

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

11. DEBÊNTURES

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.

- 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: 12 de maio de 2025 (36 meses a contar da data de emissão) – Pagamento do principal no vencimento 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 1,3% ao ano (variação do CDI + 1,3% a.a.);

	Saldo inicial 31/12/2022	Captação	Juros pagos	Juros incorridos	Realização Custos de emissão	Saldo final 31/12/2023
Debêntures (i)	305.585	-	(42.805)	42.065	-	304.845
(-) Custos de emissão (i)	<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>

	Saldo inicial 31/12/2021	Captação	Juros pagos	Juros incorridos	Realização Custos de emissão	Saldo final 31/12/2022
Debêntures (i)	-	300.000	(21.778)	27.363	-	305.585
(-) Custos de emissão (i)	-	<u>(1.862)</u>	-	-	<u>414</u>	<u>(1.448)</u>
		<u>298.138</u>	<u>-21.778</u>	<u>27.363</u>	<u>414</u>	<u>304.137</u>

(i) O saldo é apresentado no líquido dos custos de emissão das debentures. Os juros classificados no passivo circulante líquido dos custos de emissão, no montante de R\$4.225 em 31 de dezembro de 2023 (R\$4.965 em 31 de dezembro de 2022).

Índices financeiros nas cláusulas de “Covenants”:

	<u>Limite</u>	<u>Resultado</u>
a) <u>(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar)</u> <i>Patrimônio Líquido</i>	<0,80	(0,10)
b) <u>(Recebíveis + Receita a apropriar + Estoques)</u> <u>(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos a apropriar)</u>	>1,50 ou <0	29,63

12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Em 31 de dezembro de 2023, o montante de R\$94.286 (R\$131.537 em 31 de dezembro de 2022) 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 posteriori).

13. TERRENOS A PAGAR

<u>Sociedade controlada</u>	<u>Localização</u>	<u>Índice de atualização</u>	<u>Consolidado</u>	
			<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Austin Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	IPCA/IBGE	-	33.993
Ana Clara Incorporadora Ltda.	Saúde	-	1.288	6.880
Caldas Novas Incorporadora Ltda.	Paraíso	-	-	17.818
Colmar Incorporadora Ltda. (i)	Santo Amaro	CDI	-	62.178
Cristalina Incorporadora Ltda	Osasco	IPCA-E	-	2.228
Outras			<u>336</u>	<u>814</u>
			<u>1.624</u>	<u>123.911</u>

- (i) Terreno pago em parcelas semestrais com incidência de atualização monetária de 85% do CDI, quitado em moeda corrente nacional durante o exercício.

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações.

14. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
IRPJ diferido	17	129	14.739	13.199
CSLL diferida	6	46	7.636	6.806
PIS e COFINS diferidos	=	=	<u>25.010</u>	<u>21.382</u>
	<u>23</u>	<u>175</u>	<u>47.385</u>	<u>41.387</u>
Circulante	-	-	11.540	12.753
Não circulante	23	175	35.845	28.634

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de janeiro de 2025 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>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	239.315	324.412	273.948	377.897
Alíquota - 34%	(81.367)	(110.300)	(93.142)	(128.485)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	98.748	126.525	34.897	29.587
Efeito sobre adições	(2.519)	(1.988)	(3.203)	(3.288)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	48.306	80.339
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	<u>(14.710)</u>	<u>(13.942)</u>	<u>(14.710)</u>	<u>(13.943)</u>
Total dos impostos	<u>152</u>	<u>295</u>	<u>(27.852)</u>	<u>(35.790)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(25.542)	(35.511)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	152	295	(2.310)	(279)
Taxa efetiva	0,06%	0,09%	-10,17%	-9,47%

(*) 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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Ativo não circulante:				
Analys Consultoria, Planej. e Partic. S/S	-	868	-	-
Banco de Projetos Imobiliários Ltda. (e)	10.840	-	13.559	-
Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (d)	65.435	16.726	65.435	16.726
Outros	-	137	22	164
Total	<u>76.275</u>	<u>17.731</u>	<u>79.016</u>	<u>16.890</u>
Passivo circulante (*):				
Bergamo Incorporadora Ltda.	-	1.119	-	-
Ibiúna Incorporadora Ltda.	300	300	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	320	320	-	-
VIP Intermediação Imob. Ltda.	395	395	-	-
Outros	1.450	1.415	872	850
Total	<u>2.465</u>	<u>3.549</u>	<u>872</u>	<u>850</u>

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

Nos períodos findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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 2023 (R\$290 em 31 de dezembro de 2022), 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\$58.906 em 31 de dezembro de 2023 (R\$22.097 em 31 de dezembro de 2022), 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 2023 é de R\$11.805.
- Em 23 de fevereiro de 2022, a Companhia celebrou um “Acordo de Associação, Investimento e Outras Avenças”, com a Construtora Adolpho Lindenberg S.A., com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários, através de uma sociedade.

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

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

Em maio de 2022, foi formalizado um contrato de mútuo entre a Companhia e a Construtora Adolpho Lindenberg S.A., com um limite de empréstimo de R\$32.500 a ser efetuado em até 24 meses, com vencimento para até 30 de junho de 2028, com encargos de CDI + 3% a.a, em julho de 2023 houve um aumento no limite do mútuo entre as empresas de mais R\$32.500, totalizando um limite de crédito de R\$65.000 para o referido mútuo, nas mesmas condições e taxas do contrato original. Em 31 de dezembro de 2023, o saldo devedor bruto era de R\$65.435 (R\$16.422 em 31 de dezembro de 2022) deste contrato, registrado no grupo de Partes Relacionadas.

A sociedade controlada em conjunto, denominada “EZCAL” recebeu aportes ou contribuições da Companhia no montante de R\$82.956 até 31 de dezembro de 2023 (R\$31.696 até 31 de dezembro de 2022). A sociedade controlada em conjunto denominada EzCal Mario Amaral Incorporação Spe Ltda recebeu aportes ou contribuições no montante de R\$18.100 até 31 de dezembro de 2023.

Em agosto de 2023, a Companhia aportou contribuições de R\$3.600 no capital da sociedade Ez Cal Mario Amaral Incorporação Spe Ltda, controlada em conjunto com a “EZCAL” passando a deter 50% de participação na mencionada sociedade.

- 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.

16. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, 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 2023 R\$5.042 e R\$5.676 na controladora e consolidado, respectivamente (R\$8.292 e R\$10.182 na controladora e consolidado respectivamente em 31 de dezembro de 2022).

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 31 de dezembro de 2023 o total era de R\$51.617, sendo R\$48.627 cíveis e R\$2.990 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2022 R\$56.155, sendo R\$50.165 cíveis e R\$5.990 trabalhistas).

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o capital social era de R\$2.888.997, dividido em 220.989.103 ações ordinárias sem valor nominal.

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

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

b) Reserva de capital

A reserva de capital decorre do ganho na alienação de ações em tesouraria durante o exercício de 2011 e poderá ser utilizada em observância ao disposto no artigo 200 da Lei 6.404/76 e alterações. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, o saldo é de R\$38.297.

c) **Ágio em transações com sócios**

Em 2023 a Companhia adquiriu 2,08% de participação na EZ INC Incorporações Comerciais S.A pelo valor de R\$29.131, passando a deter 100% de participação nesta controlada. Esta operação gerou ágio em transações com sócios (mais-valia relativa à aquisição de participação de não controladores) no valor de R\$6.413, passando o saldo em 31 de dezembro de 2023 para R\$55.827 (R\$49.414 em 31 de dezembro de 2022).

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 2023, o saldo é de R\$253.290 (em 31 de dezembro de 2022 R\$241.317).

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 2023, o saldo é de R\$1.607.005 (em 31 de dezembro de 2022 R\$1.436.385).

f) **Dividendos**

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

A destinação dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2023 e 2022 foi a seguinte:

	<u>Controladora</u>	
	31/12/2023	31/12/2022
Lucro Líquido do exercício	239.467	324.707
Reserva legal - 5%	<u>11.973</u>	<u>16.235</u>
Dividendos propostos - 25% - mínimos obrigatórios	<u>(56.874)</u>	<u>(77.118)</u>
Dividendos intermediários pagos (*)	(37.208)	(69.634)
Dividendos a pagar	<u>(19.666)</u>	<u>(7.484)</u>
Reserva de expansão	170.620	231.354

(*) Dividendos intermediários com base na reserva de lucros estatutária “reserva de expansão” com base nas informações financeiras intermediárias, já distribuídos, imputado e deduzido dos valores de dividendos obrigatórios referentes ao exercício social de 2023 e 2022.

g) **Ações em tesouraria**

Em 20 de agosto de 2021, foi aprovada pelo Conselho de Administração à aquisição de ações de emissão da Companhia (primeiro programa de recompra), no total de 5.035.897 ações ordinárias, sendo totalmente adquiridas e seu processo encerrado em 22 de outubro de 2021, no montante total de R\$115.533.

Em 22 de outubro de 2021, foi aprovado pelo Conselho de Administração, um novo programa de recompra de ações (segundo programa de recompra) de emissão da Companhia de 5.035.726 ações ordinárias. Foram adquiridas 975.000 ações durante o exercício de 2022, no montante de R\$16.215.

As ações adquiridas nos programas de recompra aprovados em 20 de agosto e 22 de outubro de 2021 (primeiro e segundo programa de recompra de ações), foram totalmente canceladas, conforme aprovação em Reunião do Conselho de Administração realizada em 12 de maio de 2022, num valor total de R\$131.748.

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.

18. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

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

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores	239.467	324.707
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	218.126	219.664
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	1,10	1,48

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>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	1.238.376	1.239.286
Receita de locações e de serviços prestados	<u>24.671</u>	<u>22.757</u>
Total da receita operacional bruta	1.263.047	1.262.043
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(153.703)	(112.333)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	<u>(26.172)</u>	<u>(28.450)</u>
Total das deduções da receita bruta	(179.875)	(140.783)
Receita líquida	<u>1.083.172</u>	<u>1.121.260</u>

20. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(711.955)	(722.293)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(15.027)	(5.705)
Manutenção/garantia	-	-	<u>(12.491)</u>	<u>(9.033)</u>
Total	-	-	<u>(739.473)</u>	<u>(737.031)</u>
Despesas comerciais:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(38.163)	(38.377)
Comissão de vendas	-	-	(23.355)	(18.943)
Despesas com “stands” e decorado	-	-	(38.114)	(26.939)
Despesas com unidades em estoque	-	-	<u>(14.241)</u>	<u>(12.809)</u>
Total	-	-	<u>(113.873)</u>	<u>(97.068)</u>
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(29.569)	(27.962)	(44.167)	(42.610)
Despesas com benefícios a empregados	(8.592)	(7.985)	(17.523)	(14.717)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Despesas de depreciações e amortizações	(3.657)	(3.629)	(4.519)	(4.468)
Despesas com serviços prestados	(22.940)	(22.164)	(31.716)	(33.177)
Despesas com conservação de imóveis	(446)	(624)	(572)	(743)
Despesas com taxas e emolumentos	(1.674)	(1.628)	(2.445)	(2.859)
Despesas com licenças e softwares	(5.015)	(5.290)	(6.023)	(6.328)
Demais despesas (i)	<u>(6.109)</u>	<u>(5.495)</u>	<u>(14.235)</u>	<u>(9.865)</u>
Total	<u><u>(78.002)</u></u>	<u><u>(74.777)</u></u>	<u><u>(121.200)</u></u>	<u><u>(114.767)</u></u>

- (i) Nas demais despesas inclui seguros gerais, contas de consumo, materiais administrativos, eventos, presentes corporativos e outros.

21. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 27 de abril de 2023, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração bruta global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$25.000.

Durante o exercício de 2023, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$17.362, sendo R\$12.570 fixos e R\$4.792 variáveis (R\$19.284, sendo R\$14.143 fixos e R\$4.871 variáveis em 2022).

22. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receitas:				
Rendimento de aplicação financeira	69.569	70.602	84.176	100.299
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	37.674	66.400
Outras receitas	<u>8.761</u>	<u>4.257</u>	<u>13.653</u>	<u>8.459</u>
Total	<u><u>78.330</u></u>	<u><u>74.859</u></u>	<u><u>135.503</u></u>	<u><u>175.158</u></u>
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas (i)	(44.102)	(31.176)	(45.016)	(31.689)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	(5.090)	(5.171)
Outras despesas	-	<u>(23)</u>	<u>(529)</u>	<u>(147)</u>
Total	<u><u>(44.102)</u></u>	<u><u>(31.199)</u></u>	<u><u>(50.635)</u></u>	<u><u>(37.007)</u></u>

- (i) No período findo em 31 de dezembro de 2023 a despesa financeira foi impactada pelos juros das debêntures captadas em maio de 2022.

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

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Empréstimos e financiamentos	-	-	(552.153)	(223.389)
Debêntures	(304.018)	(304.137)	(304.018)	(304.137)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	<u>568.715</u>	<u>563.251</u>	<u>762.276</u>	<u>768.677</u>
Caixa líquido (dívida líquida)	<u>264.697</u>	<u>259.114</u>	<u>(93.895)</u>	<u>241.151</u>
Patrimônio líquido	<u>4.645.827</u>	<u>4.469.647</u>	<u>4.705.064</u>	<u>4.538.944</u>
Relação caixa líquido (dívida líquida) e patrimônio líquido	0,06	0,06	-0,02	0,05

Categorias de instrumentos financeiros:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Ativos financeiros</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	2.723	8.017	84.186	49.103
<u>Valor justo por meio do resultado:</u>				
Aplicações financeiras	565.992	555.234	678.090	719.574
<u>Custo amortizado:</u>				
Contas a receber	-	-	1.200.036	1.083.488
Títulos a receber	-	14.618	103	16.727
Partes relacionadas	76.275	17.731	79.016	16.890
<u>Passivos financeiros</u>				
<u>Custo amortizado:</u>				
Fornecedores	2.215	1.996	52.607	54.530
Empréstimos e financiamentos	-	-	552.153	223.389
Debêntures	304.018	304.137	304.018	304.137
Contas a pagar	126	197	36.329	36.082
Terrenos a pagar	-	-	1.624	123.911
Partes relacionadas	2.464	3.549	871	850

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 e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI.

Em 31 de dezembro de 2023, 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 10% (CDI), 0,64% (TR), 0,35% (IGPM), 3% (IPCA), 3% (IGP-DI), 10% (SELIC) e 4,40% (INCC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber, empréstimos e financiamentos e debêntures:

<u>Indicadores</u>	<u>Controladora</u>			<u>Consolidado</u>		
	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário I	Cenário II	Cenário III
	Provável	(25%)	(50%)	Provável	(25%)	(50%)
Ativo						
Aplicações financeiras (decrécimo do CDI)	56.599	42.449	28.300	67.809	50.857	33.904
Contas a Receber (decrécimo do IGP e INCC)	-	-	-	45.738	34.303	22.869
Mútuos com Partes relacionadas (decrécimo do CDI e IPCA)	6.966	4.908	3.272	6.966	4.908	3.272
Passivo						
Empréstimos e financiamentos (acrécimo TR)	-	-	-	(3.534)	(4.417)	(5.301)
Debentures (acrécimo CDI)	(30.485)	(38.106)	(45.727)	(30.485)	(38.106)	(45.727)

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 2023, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

	<u>Consolidado</u>			
	<u>Fluxo de caixa contratual</u>			<u>Saldo contábil</u>
	<u>Até 1 ano</u>	<u>De 1 a 4 anos</u>	<u>Total</u>	
Empréstimos e financiamentos	187.797	410.357	598.154	552.153
Fornecedores	52.607	-	52.607	52.607
Debêntures	46.334	317.339	363.673	304.018

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 2023 e 2022, 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 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 classificados no nível 3, conforme modelo Black-Scholes, mas foram totalmente imateriais para qualquer registro contábil ou divulgação.

24. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2023, 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 2023, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$904.173 (R\$966.821 em 31 de dezembro de 2022), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima a ser utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

A Companhia através da sua controlada EZ INC Incorporações Comerciais S.A., possui contratos de arrendamento mercantil operacional como arrendadora, com prazos de vigência de um a vinte anos, no montante total de R\$11.343 em 31 de dezembro de 2023 (R\$106.597 em 31 de dezembro de 2022), conforme fluxos de recebimentos abaixo:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Aluguéis a receber em 1 ano	7.520	6.643
Aluguéis a receber em 2 anos	7.318	6.436
Aluguéis a receber em 3 anos	7.310	6.257
Aluguéis a receber em 4 anos	7.028	6.257
Aluguéis a receber após 5 anos	<u>82.167</u>	<u>81.004</u>
	<u>111.343</u>	<u>106.597</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					
	Comercial		Residencial		Total	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receita bruta	22.469	40.483	1.240.578	1.221.560	1.263.047	1.262.043
Deduções da receita bruta	<u>(3.208)</u>	<u>(1.160)</u>	<u>(176.667)</u>	<u>(139.623)</u>	<u>(179.875)</u>	<u>(140.783)</u>
Receita líquida	19.261	39.323	1.063.911	1.081.937	1.083.172	1.121.260
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	<u>(2.475)</u>	<u>(11.889)</u>	<u>(736.998)</u>	<u>(725.142)</u>	<u>(739.473)</u>	<u>(737.031)</u>
Lucro bruto	<u>16.786</u>	<u>27.434</u>	<u>326.913</u>	<u>356.795</u>	<u>343.699</u>	<u>384.229</u>
Despesas com vendas	<u>(3.660)</u>	<u>(3.551)</u>	<u>(110.213)</u>	<u>(93.517)</u>	<u>(113.873)</u>	<u>(97.068)</u>

Principais ativos e passivos, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Ativos:						
Contas a receber	22.706	39.431	1.177.330	1.044.057	1.200.036	1.083.488
Imóveis a comercializar	1.330.272	1.206.550	1.760.501	1.644.471	3.090.773	2.851.021
Passivos:						
Empréstimos e financiamentos	237.757	125.646	314.396	97.743	552.153	223.389
Adiantamento de clientes	-	-	94.286	131.537	94.286	131.537
Terrenos a pagar	120	62.178	1.504	61.733	1.624	123.911

PARECER DO CONSELHO FISCAL

Os membros do Conselho Fiscal da Companhia, dentro de suas atribuições e responsabilidades legais, procederam à análise das Demonstrações Financeiras tomadas em seu conjunto, do Relatório da Administração e da Proposta da Administração para destinação do lucro líquido, referentes ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2023, 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 da Companhia que será realizada em 26 de abril de 2024.

Ainda, procederam à análise da Proposta da Administração para destinação dos resultados do exercício social de 2023, conforme aprovada em Reunião do Conselho de Administração realizada nesta data, e opinam por unanimidade pelo seu encaminhamento para deliberação da Assembleia Geral Ordinária da Companhia que será realizada em 26 de abril de 2024.

São Paulo, 14 de março de 2024.

Paulo Chede Mattar
Luciana Doria Wilson
Flavio Pedro de M. Nazarian

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 2023

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 2023, 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 2024.

Nelson 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 2023; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia, referente as demonstrações financeiras, mencionadas no item (i).

São Paulo, 14 de março de 2024.

Silvio Ernesto Zarzur - Diretor Presidente, Comercial e de Incorporação

Flavio Ernesto Zarzur - Diretor Vice-Presidente

Marcelo Ernesto Zarzur - Vice-Presidente

Mauro Alberto - Diretor Administrativo

Roberto Mounir Maalouli - Diretor Jurídico

Silvio H. Yamamura - Diretor de Operações Imobiliárias e Novos Negócios

A. Emilio C. Fugazza - Diretor Financeiro e de RI

Silvio Luiz Gava - Diretor Técnico