

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	8
--------------------------------	---

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

## DFs Consolidadas

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

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

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

Demonstração do Resultado Abrangente	14
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15
--	----

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	17
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	18
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	21
--------------------	----

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	39
---	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	40
--	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	42
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	43
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	44
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidade)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	220.989.103
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>220.989.103</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	2.863.400
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>2.863.400</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	5.052.270	5.005.255
1.01	Ativo Circulante	644.532	571.868
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.635	2.723
1.01.02	Aplicações Financeiras	636.038	565.992
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	5.859	3.153
1.01.08.03	Outros	5.859	3.153
1.01.08.03.02	Outros créditos	5.859	3.153
1.02	Ativo Não Circulante	4.407.738	4.433.387
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	235.863	271.972
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	79.469	76.275
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	156.394	195.697
1.02.01.10.03	Tributos a Compensar	40.094	38.148
1.02.01.10.05	Outros créditos	116.300	157.549
1.02.02	Investimentos	4.162.273	4.151.657
1.02.03	Imobilizado	6.757	7.554
1.02.04	Intangível	2.845	2.204

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	5.052.270	5.005.255
2.01	Passivo Circulante	39.479	49.072
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.107	3.272
2.01.02	Fornecedores	3.951	2.215
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.951	2.215
2.01.03	Obrigações Fiscais	12.970	13.511
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	13.206	4.225
2.01.04.02	Debêntures	13.206	4.225
2.01.05	Outras Obrigações	5.245	25.130
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.465	2.465
2.01.05.02	Outros	2.780	22.665
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	19.666
2.01.05.02.04	Contas a pagar	31	126
2.01.05.02.05	Direitos de uso a pagar	2.749	2.873
2.01.06	Provisões	0	719
2.01.06.02	Outras Provisões	0	719
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	0	719
2.02	Passivo Não Circulante	310.258	310.356
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	299.948	299.793
2.02.01.02	Debêntures	299.948	299.793
2.02.02	Outras Obrigações	5.268	5.498
2.02.02.02	Outros	5.268	5.498
2.02.02.02.04	Direitos de uso a pagar	5.268	5.498
2.02.03	Tributos Diferidos	0	23
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	0	23
2.02.04	Provisões	5.042	5.042
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.042	5.042
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	5.042	5.042
2.03	Patrimônio Líquido	4.702.533	4.645.827
2.03.01	Capital Social Realizado	2.888.997	2.888.997
2.03.02	Reservas de Capital	-62.711	-62.711
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-45.181	-45.181
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	38.297
2.03.02.08	Transações com socios	-55.827	-55.827
2.03.04	Reservas de Lucros	1.876.247	1.819.541
2.03.04.01	Reserva Legal	253.290	253.290
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.607.005	1.367.538
2.03.04.11	Custos com transação da emissão de ações	-40.754	-40.754
2.03.04.12	Resultado do exercicio	56.706	239.467

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	47.610	35.064
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-22.809	-20.985
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-19.815	-18.125
3.04.02.02	Honorarios da administração	-2.994	-2.860
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-500	-2.827
3.04.05.01	Despesas tributarias	-177	-242
3.04.05.02	Outras despesas	-323	-2.585
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	70.919	58.876
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	47.610	35.064
3.06	Resultado Financeiro	9.073	7.135
3.06.01	Receitas Financeiras	18.550	18.631
3.06.02	Despesas Financeiras	-9.477	-11.496
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	56.683	42.199
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	23	26
3.08.02	Diferido	23	26
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	56.706	42.225
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	56.706	42.225
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,26	0,19
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,26	0,19

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	56.706	42.225
4.03	Resultado Abrangente do Período	56.706	42.225

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	132.201	105.317
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-22.549	-21.376
6.01.01.01	Lucro líquido do período	56.706	42.225
6.01.01.02	Variação monetária e juros líquidos	-10.109	-8.200
6.01.01.03	Depreciações e amortizações	1.796	1.187
6.01.01.04	Equivalência Patrimonial	-70.919	-58.876
6.01.01.05	Provisão para perdas com investimentos	0	2.314
6.01.01.07	Imposto de renda e contribuição social diferidos	-23	-26
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	43.316	6.436
6.01.02.01	Outros Ativos	41.773	7.646
6.01.02.02	Fornecedores	1.736	-201
6.01.02.03	Outros Passivos	-193	-1.009
6.01.03	Outros	111.434	120.257
6.01.03.01	Juros pagos	0	-357
6.01.03.02	Dividendos Recebidos de controladas	111.434	120.614
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-108.746	-117.310
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-120.520	-274.348
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	66.345	231.633
6.02.03	Aportes em controladas	-82.460	-83.166
6.02.04	Aquisição de bens imobilizados e intangíveis	-983	-130
6.02.05	Redução de capital recebida de controladas	28.872	8.701
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-23.543	6.694
6.03.01	Partes relacionadas	-3.194	15.186
6.03.02	Amortização de direito de uso	-683	-1.008
6.03.04	Dividendos Pagos aos Acionistas	-19.666	-7.484
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-88	-5.299
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	2.723	8.017
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.635	2.718

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	2.888.997	-103.465	1.860.295	0	0	4.645.827
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-103.465	1.860.295	0	0	4.645.827
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	56.706	0	56.706
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	56.706	0	56.706
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-103.465	1.860.295	56.706	0	4.702.533

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	2.888.997	-97.052	1.677.702	0	0	4.469.647
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-97.052	1.677.702	0	0	4.469.647
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	42.225	0	42.225
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	42.225	0	42.225
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-97.052	1.677.702	42.225	0	4.511.872

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-8.293	-10.557
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-7.970	-10.286
7.02.04	Outros	-323	-271
7.03	Valor Adicionado Bruto	-8.293	-10.557
7.04	Retenções	-1.796	-1.187
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.796	-1.187
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-10.089	-11.744
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	89.469	77.507
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	70.919	58.876
7.06.02	Receitas Financeiras	18.550	18.631
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	79.380	65.763
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	79.380	65.763
7.08.01	Pessoal	11.350	10.228
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.483	8.486
7.08.01.02	Benefícios	2.077	1.389
7.08.01.03	F.G.T.S.	790	353
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.847	1.814
7.08.02.01	Federais	1.671	1.606
7.08.02.03	Municipais	176	208
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	9.477	11.496
7.08.03.01	Juros	9.477	11.496
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	56.706	42.225
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	56.706	42.225

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	5.880.726	5.879.316
1.01	Ativo Circulante	2.482.114	2.510.852
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	38.368	84.186
1.01.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	27.520	71.996
1.01.01.02	Caixa Restrito	10.848	12.190
1.01.02	Aplicações Financeiras	725.666	678.090
1.01.03	Contas a Receber	270.024	296.195
1.01.04	Estoques	1.416.596	1.422.577
1.01.04.01	Imoveis a comercializar	1.416.596	1.422.577
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.145	8.905
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.145	8.905
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	22.315	20.899
1.01.08.03	Outros	22.315	20.899
1.01.08.03.02	Outros créditos	22.315	20.899
1.02	Ativo Não Circulante	3.398.612	3.368.464
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.875.400	2.830.831
1.02.01.04	Contas a Receber	906.532	903.841
1.02.01.05	Estoques	1.742.499	1.668.196
1.02.01.05.01	Imoveis a comercializar	1.742.499	1.668.196
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	82.277	79.016
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	144.092	179.778
1.02.01.10.03	Tributos a compensar	41.658	39.792
1.02.01.10.04	Titulos a receber	5	103
1.02.01.10.05	Outros créditos	102.429	139.883
1.02.02	Investimentos	490.268	501.241
1.02.03	Imobilizado	30.099	34.188
1.02.04	Intangível	2.845	2.204

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	5.880.726	5.879.316
2.01	Passivo Circulante	271.950	402.620
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	9.048	8.071
2.01.02	Fornecedores	55.131	52.607
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	55.131	52.607
2.01.03	Obrigações Fiscais	33.550	37.642
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	33.550	37.642
2.01.03.01.02	Impostos com recolhimento diferido	10.653	11.540
2.01.03.01.03	Obrigações fiscais	22.897	26.102
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	54.764	136.471
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	41.558	132.246
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	41.558	132.246
2.01.04.02	Debêntures	13.206	4.225
2.01.05	Outras Obrigações	119.457	167.829
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	850	872
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	850	872
2.01.05.02	Outros	118.607	166.957
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	19.666
2.01.05.02.04	Contas a pagar	15.571	36.329
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	87.875	94.286
2.01.05.02.06	Terrenos a pagar	616	1.624
2.01.05.02.07	Provisão para Garantia	11.796	12.179
2.01.05.02.08	Direitos de uso a pagar	2.749	2.873
2.02	Passivo Não Circulante	847.031	771.632
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	793.849	719.700
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	493.901	419.907
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	493.901	419.907
2.02.01.02	Debêntures	299.948	299.793
2.02.02	Outras Obrigações	47.506	46.256
2.02.02.02	Outros	47.506	46.256
2.02.02.02.04	Impostos com recolhimento diferido	36.210	35.845
2.02.02.02.05	Outros débitos com terceiros	388	388
2.02.02.02.07	Provisão de Garantia	5.640	4.525
2.02.02.02.08	Direitos de uso a pagar	5.268	5.498
2.02.04	Provisões	5.676	5.676
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.676	5.676
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	5.676	5.676
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	4.761.745	4.705.064
2.03.01	Capital Social Realizado	2.888.997	2.888.997
2.03.02	Reservas de Capital	-62.711	-62.711
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-45.181	-45.181
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	38.297
2.03.02.08	Transações com socios	-55.827	-55.827
2.03.04	Reservas de Lucros	1.876.247	1.819.541
2.03.04.01	Reserva Legal	253.290	253.290

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.607.005	1.367.538
2.03.04.11	Custos com transação na emissão de ações	-40.754	-40.754
2.03.04.12	Resultado do exercício	56.706	239.467
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	59.212	59.237

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	239.186	250.784
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-157.477	-179.499
3.03	Resultado Bruto	81.709	71.285
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-49.742	-42.095
3.04.01	Despesas com Vendas	-21.251	-24.931
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-34.443	-31.235
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-29.966	-27.124
3.04.02.02	Honorários da Administração	-4.477	-4.111
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-5.158	-3.262
3.04.05.01	Despesas tributárias	-2.845	-2.798
3.04.05.02	Outras despesas	-2.313	-464
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	11.110	17.333
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	31.967	29.190
3.06	Resultado Financeiro	30.864	24.322
3.06.01	Receitas Financeiras	42.805	36.663
3.06.02	Despesas Financeiras	-11.941	-12.341
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	62.831	53.512
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.584	-7.482
3.08.01	Corrente	-6.786	-7.063
3.08.02	Diferido	202	-419
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	56.247	46.030
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	56.247	46.030
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	56.706	42.225
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-459	3.805
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,26	0,19
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,26	0,19

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	56.247	46.030
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	56.247	46.030
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	56.706	42.225
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-459	3.805

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	46.997	-30.758
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	29.303	20.424
6.01.01.01	Lucro líquido do período	56.247	46.030
6.01.01.02	Ajuste a valor presente de clientes	2.110	2.534
6.01.01.03	Variação monetária e juros líquidos	-33.118	-24.973
6.01.01.04	Depreciação e amortização	5.870	4.351
6.01.01.05	Imposto de renda e contribuição social	6.584	7.482
6.01.01.06	Equivalência patrimonial	-11.110	-17.333
6.01.01.08	Provisão para Distratos e de Créditos Estimados	2.720	2.333
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	17.694	-51.182
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	38.833	15.020
6.01.02.02	Imoveis a comercializar	-58.218	-85.180
6.01.02.03	Outros Ativos	65.789	5.498
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	-6.411	254
6.01.02.05	Fornecedores	2.524	9.557
6.01.02.06	Imposto de renda e contribuição social pagos	-7.746	-8.131
6.01.02.07	Juros pagos	-11.115	-5.894
6.01.02.08	Outros passivos	-21.458	2.004
6.01.02.09	Dividendos recebidos de investidas	15.496	15.690
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-51.583	-16.206
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-307.590	-631.819
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	278.712	619.881
6.02.03	Aquisição de bens imobilizados e intangíveis	-983	-438
6.02.04	Aquisições / Aportes em controladas	-21.722	-3.830
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-39.890	38.677
6.03.01	Captação de financiamentos	74.252	68.893
6.03.02	Amortização de financiamentos e direito de uso	-91.627	-1.008
6.03.03	Efeitos de participação de acionistas não controladores	434	-17.239
6.03.04	Partes Relacionadas	-3.283	-4.485
6.03.06	Dividendos Pagos aos Acionistas	-19.666	-7.484
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-44.476	-8.287
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	71.996	41.889
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	27.520	33.602

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.888.997	-103.465	1.860.295	0	0	4.645.827	59.237	4.705.064
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-103.465	1.860.295	0	0	4.645.827	59.237	4.705.064
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	434	434
5.04.08	Acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	434	434
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	56.706	0	56.706	-459	56.247
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	56.706	0	56.706	-459	56.247
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-103.465	1.860.295	56.706	0	4.702.533	59.212	4.761.745

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023****(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.888.997	-97.052	1.677.702	0	0	4.469.647	69.297	4.538.944
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-97.052	1.677.702	0	0	4.469.647	69.297	4.538.944
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	0	0	0	0	-17.239	-17.239
5.04.08	Acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-17.239	-17.239
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	42.225	0	42.225	3.805	46.030
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	42.225	0	42.225	3.805	46.030
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-97.052	1.677.702	42.225	0	4.511.872	55.863	4.567.735

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
7.01	Receitas	245.407	256.806
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	244.796	256.806
7.01.02	Outras Receitas	611	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-178.767	-200.310
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-157.477	-179.499
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-18.977	-20.392
7.02.04	Outros	-2.313	-419
7.03	Valor Adicionado Bruto	66.640	56.496
7.04	Retenções	-5.870	-4.351
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.870	-4.351
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	60.770	52.145
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	53.915	53.996
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	11.110	17.333
7.06.02	Receitas Financeiras	42.805	36.663
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	114.685	106.141
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	114.685	106.141
7.08.01	Pessoal	26.511	26.230
7.08.01.01	Remuneração Direta	20.072	21.045
7.08.01.02	Benefícios	4.578	3.849
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.861	1.336
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	19.987	21.540
7.08.02.01	Federais	16.551	18.043
7.08.02.03	Municipais	3.436	3.497
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	11.940	12.341
7.08.03.01	Juros	11.940	12.341
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	56.247	46.030
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	56.706	42.225
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	-459	3.805

## Comentário do Desempenho

### RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da EZTEC anuncia os resultados do primeiro trimestre de 2024. Este trimestre registra lançamentos de R\$458 milhões, margem bruta de 34,2%, líquida de 23,7% e lucro de R\$57 milhões. Passado o foco dado à performance de vendas de produtos em construção do último exercício, a Companhia inicia este ano objetivando a evolução de seu volume de lançamentos.

A EZTEC realizou neste trimestre o lançamento de três projetos voltados aos públicos de média-alta e alta renda. Os primeiros dois lançamentos vieram de um terreno na Mooca em parceria com a Aguassanta DI. Próximo ao futuro Parque da Mooca o local é o berço de um futuro complexo residencial de mais de R\$1,5 bilhão de VGV total que recebeu em janeiro a sua primeira fase com os lançamentos dos projetos Mooca Città – Firenze e Mooca Città - Milano. Ambos os projetos são voltados ao público de Média-alta renda e contam com uma participação de 50% da Companhia, um VGV %EZTEC de R\$85 e R\$130 milhões e se encontram 41% e 15% vendidos, respectivamente.

O projeto de alto padrão Lindenberg Vista Brooklin, fruto de nossa joint-venture com a Construtora Adolpho Lindenberg, foi o nosso terceiro lançamento do trimestre. Lançado próximo ao final do mês de março e se encontra 19% vendido. Com um VGV %EZTEC de R\$243 milhões este projeto completa os R\$458 milhões lançados neste início de ano, valor 261% maior que o lançado no mesmo período de 2023 e 53% maior que o 4T23.

O maior volume de lançamentos serviu de suporte para a expansão de 47% das vendas líquidas no trimestre vs 4T23. Além da expansão nos lançamentos a Companhia também passou a realizar no final do trimestre descontos em seus estoques, especialmente em produtos prontos, a fim de acelerar o giro de seus ativos e antecipar a captura da margem das unidades prontas que transitam integralmente nos resultados.

No aspecto financeiro foi possível observar uma expansão de 0,9p.p. na margem bruta contra o 4T23 e de 5,7p.p. frente 1T23. A principal razão desta expansão está associada ao encerramento dos gastos adicionais atrelados ao projeto EZ Parque da Cidade e da entrega de R\$1,8 bilhão de VGV dos projetos lançados entre 2019 e 2020 que estavam 85% vendidos e foram amplamente afetados pela inflação nos custos de construção ocorrida na pandemia de Covid-19.

## Comentário do Desempenho

Além disso, a queda na receita na comparação com o trimestre anterior está associada, em partes, pela ausência de efeitos pontuais como a superação de cláusulas suspensivas em projetos, semelhante ao ocorrido com o Lindenberg Ibirapuera no trimestre passado. Porém, se observarmos as margens líquidas e o lucro líquido podemos ver a manutenção de uma margem superior aos 23% e um lucro líquido que se expandiu 34% frente ao mesmo período de 2023.

Finalmente, como de praxe, o Conselho aprovou o pagamento de dividendos sobre os lucros trimestrais. O montante total será de R\$ 13,2 milhões, aproximadamente R\$ 0,06 (seis centavos) por ação a serem pagos no dia 31 de maio de 2024.

## 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 2024 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

## Notas Explicativas

### EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024

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

---

#### 1. INFORMAÇÕES GERAIS

##### 1.1. Contexto operacional

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

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

#### 2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

##### 2.1. Declaração de conformidade

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

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

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

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

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

## Notas Explicativas

### 2.2. Pronunciamentos novos ou revisados

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

<b>Pronunciamento</b>	<b>Descrição</b>	<b>Vigência</b>
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 intermediárias individuais e consolidadas.

### 3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Caixa e bancos	<u>2.635</u>	<u>2.723</u>	<u>27.520</u>	<u>71.996</u>
	<u>2.635</u>	<u>2.723</u>	<u>27.520</u>	<u>71.996</u>
Bancos – Caixa Restrito (i)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.848</u>	<u>12.190</u>
	<u>2.635</u>	<u>2.723</u>	<u>38.368</u>	<u>84.186</u>

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

### 4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 31 de março de 2024 possuem vencimento de curto prazo, com risco insignificante de mudança de valor e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia, que não compromissos de caixa de curto prazo.

Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no valor justo com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

	<u>Taxa de Remuneração</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Aplicações em CDBs	98% a 103% do CDI	<u>636.038</u>	<u>565.992</u>	<u>725.666</u>	<u>678.090</u>
		<u>636.038</u>	<u>565.992</u>	<u>725.666</u>	<u>678.090</u>

## Notas Explicativas

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

### 5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Cientes por incorporação de imóveis – obras concluídas	502.214	493.553
Cientes por incorporação de imóveis – obras em construção (i)	667.521	699.934
Duplicatas a receber – serviços e locação	<u>6.821</u>	<u>6.549</u>
	<u>1.176.556</u>	<u>1.200.036</u>
Circulante	270.024	296.195
Não circulante	906.532	903.841

(i) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de março de 2024, no montante de R\$29.888 (R\$27.778 em 31 de dezembro de 2023). A taxa média utilizada durante o período encerrado em 31 de março de 2024 foi de 5,7% ao ano (5,6% ao ano em 31 de dezembro de 2023), para as contas a receber das unidades não entregues, sendo consideradas taxas históricas da data das vendas das unidades imobiliárias.

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

Ano	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
2025	134.015	182.091
2026	131.322	154.141
2027	87.064	101.895
A partir de 2028	<u>554.131</u>	<u>465.714</u>
	<u>906.532</u>	<u>903.841</u>

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
A vencer	1.149.939	1.163.967
Vencidos:		
Até 30 dias	17.532	19.601
De 31 a 60 dias	2.705	6.803
De 61 a 90 dias	3.164	1.743
De 91 a 120 dias	6.883	3.541
Acima de 120 dias	<u>15.833</u>	<u>21.202</u>
	46.117	52.890
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	<u>(19.500)</u>	<u>(16.821)</u>
	<u>1.176.556</u>	<u>1.200.036</u>

Em 31 de março de 2024, do total de títulos vencidos, 19% (18% em 2023), referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo que prováveis perdas já registradas nas demonstrações financeiras intermediárias. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

## Notas Explicativas

### 6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos	416.477	437.919
Imóveis em construção	1.348.766	1.319.890
Terrenos para novas obras	1.238.107	1.187.828
Encargos financeiros	88.889	80.977
Adiantamento para fornecedores	<u>66.856</u>	<u>64.159</u>
	<u>3.159.095</u>	<u>3.090.773</u>
Circulante	1.416.596	1.422.577
Não circulante	1.742.499	1.668.196

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

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

### 7. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	40.094	40.094	45.765	45.765
Outros	-	-	<u>5.038</u>	<u>5.038</u>
	<u>40.094</u>	<u>40.094</u>	<u>50.803</u>	<u>50.803</u>
Circulante	-	-	9.145	8.905
Não circulante	40.094	38.148	41.658	39.792

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

## Notas Explicativas

## 8. INVESTIMENTOS

Sociedades controladas	Controladora							
	Participação		Patrimônio		Resultado do	Equivalência	Investimentos	
	Direta - %	Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	31/03/2024	31/12/2023
	(b)							
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	18.454	62	18.392	(13)	(8)	11.035	11.043
Ana clara Incorporadora Ltda.	99,99%	40.477	286	40.191	(47)	(47)	40.191	38.383
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99%	43.197	1.818	41.379	(219)	(219)	41.379	41.178
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda.	85,00%	34.389	1.320	33.069	258	219	28.109	28.314
Austin Incorporadora Ltda.	99,99%	119.322	693	118.629	(167)	(167)	118.629	111.556
Barcelona Incorporadora Ltda.	99,99%	41.673	7.649	34.024	2.140	2.140	34.024	31.884
Caldas Novas Incorporadora Ltda	80,00%	277.993	11.385	266.608	4.680	3.744	213.286	206.402
Campo Limpo Incorporadora Ltda.	99,99%	13.784	1.094	12.690	1.727	1.727	12.690	10.963
Cannes Incorporadora Ltda.	99,99%	154.718	44.997	109.721	6.278	6.278	109.721	103.443
Catalão Incorporadora Ltda	99,99%	41.239	16.901	24.338	324	324	24.338	23.564
Cristalina Incorporadora Ltda.	99,99%	31.873	94	31.779	(43)	(43)	31.779	31.397
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	54.035	3.923	50.112	338	169	25.056	24.887
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	188.237	8.615	179.622	5.249	3.674	125.736	128.012
Elba Incorporadora Ltda.	99,99%	15.367	480	14.887	290	290	14.887	14.936
Ez Cal Mario Amaral Inc. Ltda. (a)	50,00%	36.417	179	36.238	39	20	18.119	18.099
Ez Cal Participações Ltda. (a) (c)	50,00%	175.581	-	175.581	3.339	1.669	87.790	85.546
EZ Inc Incorporações Comerciais S.A	99,99%	1.436.312	266.061	1.170.251	(2.457)	(2.457)	1.170.251	1.117.839
Fit Casa Incorporadora Ltda	99,99%	343.768	50.146	293.622	921	921	293.622	313.842
Georgia Incorporadora Ltda.	99,99%	13.073	25	13.048	(25)	(25)	13.048	13.074
Gol Incorporadora Ltda.	99,99%	379.668	128.637	251.031	19.823	19.823	251.031	229.309
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	170.907	57.205	113.702	8.284	8.284	113.702	105.418
Harisa Incorporadora S.A (a)	50,00%	122.636	33.367	89.269	7.741	3.871	44.635	40.764
Ilha Bela Incorporadora Ltda.	99,99%	50.589	29	50.560	(49)	(49)	50.560	50.579
Islandia Incorporadora Ltda.	99,99%	100.714	30.609	70.105	7.380	7.380	70.105	62.726
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	122.790	26.979	95.811	1.770	885	47.906	47.021
Jacarei Incorporadora Ltda.	99,99%	34.262	4.350	29.912	545	545	29.912	29.367
Larissa Incorporadora Ltda.	99,99%	29.756	1.210	28.546	1.270	1.270	28.546	32.057
London Incorporadora Ltda.	99,99%	16.462	1.338	15.124	1.229	1.229	15.124	14.005
Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	14.467	2.536	11.931	288	288	11.931	11.643
Mônaco Incorporação Ltda.	80,00%	15.122	1.171	13.951	116	93	11.161	11.388
Nova Cruz Incorporadora Ltda	99,99%	28.624	184	28.440	(3)	(3)	28.440	28.042
Nova Prata Incorporadora. Ltda	50,00%	56.547	2.355	54.192	(1.808)	(904)	27.096	26.850
Osasco Lote 3 Empreend. Spe Ltda (a)	50,00%	46.122	102	46.020	(64)	(32)	23.010	22.945
Participações Imob. Mooca S.A (a)	50,00%	133.868	11.675	122.193	(3.571)	(1.786)	61.097	61.578
Phaser Incorporação SPE Ltda (a)	76,25%	100.241	37.249	62.992	4.807	3.666	48.032	88.057
Pinhal Incorporadora Ltda.	99,99%	121.585	29.875	91.710	1.279	1.279	91.710	85.561
Pisa Incorporadora Ltda.	99,99%	15.585	1.465	14.120	210	210	14.120	15.189
Provença Incorporadora Ltda.	99,99%	17.252	31	17.221	122	122	17.221	17.419
Santa Laura Incorporadora Ltda.	99,99%	169.504	83.795	85.709	2.370	2.370	85.709	83.339
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	99,99%	172.830	29.055	143.775	(832)	(832)	143.775	143.707
Serra Branca Incorporadora Ltda	99,99%	44.212	52	44.160	(101)	(101)	44.160	43.461
Siena Incorporadora Ltda.	99,99%	18.534	788	17.746	392	392	17.746	18.264
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99%	13.354	429	12.925	(41)	(41)	12.925	12.946
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99%	129.940	12.971	116.969	3.850	3.850	116.969	169.419
Valentina Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	53.890	-	53.890	1.575	1.575	53.890	54.865
Veneza Incorporadora Ltda.	70,44%	19.910	2.659	17.251	258	173	12.109	13.273
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99%	20.838	232	20.606	(27)	(27)	20.606	20.634
Outros investimentos (d)						(820)	187.753	189.039
<b>Subtotal</b>						<b>70.919</b>	<b>4.094.671</b>	<b>4.083.226</b>
<b>“Mais-valia”</b>							<b>67.602</b>	<b>68.431</b>
<b>Total de investimentos</b>							<b>4.162.273</b>	<b>4.151.657</b>

## Notas Explicativas

Sociedades controladas em conjunto	Participação	Consolidado							
		Ativo	Passivo	Patrimônio		Resultado	Equivalência	Investimentos	
				Líquido	Exercício	Patrimonial	31/03/2024	31/12/2023	
Participações Imob. Mooca S.A (a)	50,00%	133.868	11.675	122.193	(3.571)	(1.786)	61.097	61.578	
Phaser Incorporação SPE Ltda (a)	76,25%	100.241	37.249	62.992	4.807	3.666	48.032	88.057	
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	122.790	26.979	95.811	1.770	885	47.906	47.021	
Ez Cal Participações Ltda. (a) (c)	50,00%	175.581	-	175.581	3.339	1.670	47.583	45.348	
Harisa Incorporadora Ltda (a)	50,00%	122.636	33.367	89.269	7.741	3.871	44.635	40.764	
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	65.076	3.272	61.804	371	186	30.902	32.966	
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	54.035	3.923	50.112	338	169	25.056	24.887	
Osasco Lote 3 Empreend. Spe Ltda (a)	50,00%	46.122	102	46.020	(64)	(32)	23.010	22.945	
Ez Cal Mario Amaral Inc. Ltda. (a)	50,00%	36.417	179	36.238	39	20	18.119	18.099	
Criciúma Incorporadora Ltda. (a)	60,00%	41.252	21.353	19.899	2.684	1.610	11.939	10.329	
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	18.454	62	18.392	(13)	(8)	11.035	11.043	
Outros Investimentos (d)						859	52.475	28.286	
<b>Subtotal</b>						<b>11.110</b>	<b>421.789</b>	<b>431.323</b>	
<b>“Mais-valia”</b>							<b>68.479</b>	<b>69.918</b>	
<b>Total de investimentos</b>							<b>490.268</b>	<b>501.241</b>	

- (a) Empresas controladas em conjunto, não consolidadas nas demonstrações financeiras.
- (b) No período findo em 31 de março de 2024 não houve alterações de participação nas sociedades controladas ou controladas em conjunto.
- (c) Nas demonstrações financeiras consolidadas o saldo dos investimentos permanentes está apresentado com os efeitos de eliminação da participação indireta na sociedade Caldas Novas Incorporadora Ltda e Nova Prata Incorporadora Ltda.
- (d) Outros investimentos permanentes, com valores em 31 de março de 2024 inferiores a R\$10.000.

As movimentações dos investimentos podem ser assim demonstradas:

	Saldo inicial 31/12/2023	AFACs e Aquisições (i)	Equivalência patrimonial	Dividendos	Redução de Capital e baixas	Saldo final 31/03/2024
Controladora	4.083.226	82.460	70.919	(111.434)	(30.500)	4.094.671
Consolidado	431.323	25.352	11.110	(15.496)	(30.500)	421.789

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

Composição da “mais-valia”:

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Banco de Projetos Granja Viana 1 SPE Ltda. (i)	-	-	1.062	1.954
Harisa Incorporadora Ltda (i)	8.557	8.951	8.557	8.951
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	736	1.171	551	704
	<u>67.602</u>	<u>68.431</u>	<u>68.479</u>	<u>69.918</u>

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

## Notas Explicativas

### 9. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

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

Composição de resultado a apropriar:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>31/03/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Empreendimentos em construção</b>		
(i) <b>Receita de Vendas Apropriar de Unidades Vendidas</b>		
Empreendimentos em Construção:		
<b>(a) Receita de Vendas Contratadas</b>	2.284.716	2.155.310
<b>(b) Receita de Vendas Apropriadas liquidas</b>	1.298.483	1.096.000
Receita de Vendas Apropriadas	1.317.694	1.112.284
Distratos - Receitas estornadas	<u>(19.211)</u>	<u>(16.284)</u>
<b>Receitas de Vendas Apropriar (a) - (b)</b>	<b>986.233</b>	<b>1.059.310</b>
(ii) <b>Receita de Indenização por distratos</b>	(1.788)	(1.432)
(iii) <b>Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para Reconhecimento de Receita</b>	9.326	11.301
(iv) <b>Provisão para distratos (Passivo)</b>	1.787	1.432
Ajuste em receitas apropriadas	19.211	16.284
Ajuste em Contas a Receber de Clientes	(15.636)	(13.420)
Receita indenização por distratos	<u>(1.788)</u>	<u>(1.432)</u>
(v) <b>Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas</b>		
Empreendimentos em Construção:		
<b>(a) Custo Orçado das Unidades</b>	1.451.258	1.373.543
Custo Incorrido Líquido das Unidades		
<b>(b) Custo de construção incorridos</b>	(841.300)	(713.391)
Encargos financeiros incorridos	(14.712)	(7.615)
<b>(c) Distratos - Custos de construção</b>	<u>11.031</u>	<u>9.396</u>
<b>Custo Orçado a Apropriar (a + b + c) - Sem encargos financeiros</b>	<b>620.989</b>	<b>669.548</b>
<b>Driver (custo incorrido / custo orçado) sem encargos (%)</b>	<b>57,97%</b>	<b>51,94%</b>
(vi) <b>Custo Orçado a Apropriar de Unidades em Estoque</b>		
Empreendimentos em Construção:		
<b>(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)</b>	941.555	1.009.267
Custo Incorrido das Unidades - líquido		
<b>(b) Custos de construção incorridos</b>	(577.080)	(561.532)
Encargos financeiros apropriados	(5.902)	(3.773)
Custo de unidades	<u>(571.178)</u>	<u>(557.759)</u>
<b>Custo orçado a apropriar em estoques sem encargos financeiros (a + b)</b>	<b>370.377</b>	<b>451.508</b>

#### a) Patrimônio de afetação

Os empreendimentos inseridos no “Patrimônio de Afetação” em observância à Lei 10.931/04 perfazem em 31 de março de 2024, 44,6% do total do ativo consolidado (46,5% em 31 de dezembro de 2023).

### 10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos nas informações financeiras consolidadas são representados por créditos imobiliários, com juros médios de 8,9% a.a. (8,9% a.a. em 31 de dezembro de 2023), com vencimento final previsto para até janeiro de 2027, no montante de R\$535.459 em 31 de março de 2024, sendo R\$41.558 no circulante e R\$493.901 no não circulante (R\$552.153, sendo R\$132.246 no circulante e R\$419.907 no não circulante em 31 de dezembro de 2023).

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

	Saldo inicial <u>31/12/2023</u>	<u>Captação</u>	<u>Amortização</u>	<u>Juros Pagos</u>	Juros <u>incorridos</u>	Saldo final <u>31/03/2024</u>
Empréstimos e financiamentos	552.153	74.252	(90.944)	(11.115)	11.113	535.459

## Notas Explicativas

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 31/12/2023	Captação	Juros pagos	Juros incorridos	Realização Custos de emissão	Saldo final 31/03/2024
Debêntures (i)	304.845	-	-	8.981	-	313.826
(-) Custos de emissão (i)	<u>(827)</u>	=	=	=	<u>155</u>	<u>(672)</u>
	<u>304.018</u>	=	=	<u>8.981</u>	<u>155</u>	<u>313.154</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\$13.206 em 31 de março de 2024 (R\$4.225 em 31 de dezembro de 2023). O montante de R\$299.948 classificado no não circulante em 31 de março de 2024 conforme vencimento, líquido dos custos (R\$299.793 em 31 de dezembro de 2023).

Índices financeiros nas clausulas de “Covenants”:

	Limite	Resultado
a) <u>(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar)</u> <u>Patrimônio Líquido</u>	<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	36,41

## Notas Explicativas

### 12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Em 31 de março de 2024, o montante de R\$87.875 (R\$94.286 em 31 de dezembro de 2023) nas demonstrações financeiras intermediárias consolidadas representa os valores recebidos de clientes em excesso à evolução financeira dos empreendimentos e recebimentos de clientes em empreendimentos não reconhecidos contabilmente (empreendimentos em momento de cláusulas suspensivas, a serem reconhecidos a posteriori).

### 13. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
IRPJ diferido	-	17	14.608	14.739
CSLL diferida	-	6	7.566	7.636
PIS e COFINS diferidos	-	-	<u>24.689</u>	<u>25.010</u>
	<u>-</u>	<u>23</u>	<u>46.863</u>	<u>47.385</u>
Circulante	-	-	10.653	11.540
Não circulante	-	23	36.210	35.845

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de abril 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>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	56.683	42.199	62.831	53.512
Alíquota - 34%	(19.272)	(14.348)	(21.363)	(18.194)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	24.112	20.018	3.777	5.893
Efeito sobre adições	(579)	(455)	(733)	(745)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	15.973	11.616
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	<u>(4.238)</u>	<u>(5.189)</u>	<u>(4.238)</u>	<u>(6.052)</u>
Total dos impostos	<u>23</u>	<u>26</u>	<u>(6.584)</u>	<u>(7.482)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(6.786)	(7.063)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	23	26	202	(419)
Taxa efetiva	0,04%	0,06%	-10,48%	-13,98%

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

## Notas Explicativas

### 14. PARTES RELACIONADAS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Ativo não circulante:				
Analys Consultoria, Planej. e Partic. S/S	-	-	-	-
Banco de Projetos Imobiliários Ltda. (e)	11.238	10.840	14.046	13.559
Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (d)	68.231	65.435	68.231	65.435
Outros	-	-	-	22
Total	<u>79.469</u>	<u>76.275</u>	<u>82.277</u>	<u>79.016</u>
Passivo circulante (*):				
Ibiúna Incorporadora Ltda.	300	300	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	320	320	-	-
VIP Intermediação Imob. Ltda.	395	395	-	-
Outros	1.450	1.450	850	872
Total	<u>2.465</u>	<u>2.465</u>	<u>850</u>	<u>872</u>

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

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

- Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R\$296 em 31 de março de 2024 (R\$296 em 31 de dezembro de 2023), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos, e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros.
- Redução de capital a receber de controladas que totalizaram R\$72.787 em 31 de março de 2024 (R\$58.906 em 31 de dezembro de 2023), registrada em “Outros créditos” na controladora.
- Compra de imóveis por administrador em sociedade controlada por R\$12.110, em junho de 2023, por valor semelhante ao de mercado. O saldo devedor em 31 de março de 2024 é de R\$11.882.
- Em 23 de fevereiro de 2022, a Companhia celebrou um “Acordo de Associação, Investimento e Outras Avenças”, com a Construtora Adolpho Lindenberg S.A., com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários, através de uma sociedade.

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

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

Em maio de 2022, foi formalizado um contrato de mútuo entre a Companhia e a Construtora Adolpho Lindenberg S.A., com um limite de empréstimo de R\$32.500 a ser efetuado em até 24 meses, com vencimento para até 30 de junho de 2028, com encargos de CDI + 3% a.a, em julho de 2023 houve um aumento no limite do mútuo entre as empresas de mais R\$32.500, totalizando um limite de crédito de R\$65.000 de valor original para o referido mútuo, nas mesmas condições e taxas do contrato original. Em 31 de março de 2024, o saldo devedor bruto era de R\$68.231 (R\$65.435 em 31 de dezembro de 2023) deste contrato, registrado no grupo de Partes Relacionadas.

## Notas Explicativas

- 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.

### 15. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

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

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

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 31 de março de 2024 o total era de R\$48.767, sendo R\$47.847 cíveis e R\$920 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2023 R\$51.617, sendo R\$48.627 cíveis e R\$2.990 trabalhistas).

### 16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### a) Capital social

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

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

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

#### b) Reserva de capital

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

#### c) Ágio em transações com sócios

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

#### d) Reserva legal

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

#### e) Reserva de expansão

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

## Notas Explicativas

subscrito da Companhia. Em 31 de março de 2024, o saldo é de R\$1.607.005 (em 31 de dezembro de 2023 R\$1.607.005).

### f) Dividendos

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

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

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

### g) Ações em tesouraria

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

## 17. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

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

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores	56.706	42.225
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	218.126	218.126
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	0,26	0,19

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

## 18. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	262.858	276.926
Receita de locações e de serviços prestados	<u>5.709</u>	<u>5.425</u>
Total da receita operacional bruta	268.567	282.351
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(23.771)	(25.545)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	<u>(5.610)</u>	<u>(6.022)</u>
Total das deduções da receita bruta	(29.381)	(31.567)
Receita líquida	<u>239.186</u>	<u>250.784</u>

## Notas Explicativas

### 19. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(152.844)	(172.699)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(2.281)	(3.423)
Manutenção/garantia	=	=	<u>(2.352)</u>	<u>(3.377)</u>
Total	=	=	<u><u>(157.477)</u></u>	<u><u>(179.499)</u></u>
Despesas comerciais:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(5.140)	(8.989)
Comissão de vendas	-	-	(4.412)	(6.001)
Despesas com “stands” e decorado	-	-	(7.718)	(6.070)
Despesas com unidades em estoque	=	=	<u>(3.981)</u>	<u>(3.871)</u>
Total	=	=	<u><u>(21.251)</u></u>	<u><u>(24.931)</u></u>
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(7.949)	(7.552)	(12.777)	(11.424)
Despesas com benefícios a empregados	(2.077)	(1.389)	(3.234)	(2.824)
Despesas de depreciações e amortizações	(968)	(904)	(1.160)	(1.105)
Despesas com serviços prestados	(5.566)	(5.017)	(7.695)	(6.992)
Despesas com conservação de imóveis	(153)	(124)	(190)	(159)
Despesas com taxas e emolumentos	(714)	(643)	(1.250)	(842)
Despesas com licenças e softwares	(1.088)	(898)	(1.294)	(1.102)
Demais despesas (i)	<u>(1.300)</u>	<u>(1.598)</u>	<u>(2.366)</u>	<u>(2.676)</u>
Total	<u><u>(19.815)</u></u>	<u><u>(18.125)</u></u>	<u><u>(29.966)</u></u>	<u><u>(27.124)</u></u>

### 20. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

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

O montante de despesas a título de remuneração dos administradores em 31 de março de 2024 no consolidado é de R\$4.477, sendo R\$3.401 fixos e R\$1.076 variáveis (R\$4.111, sendo R\$3.094 fixos e R\$1.017 variáveis em 31 de março de 2023).

### 21. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Receitas:				
Rendimento de aplicação financeira	15.002	16.982	17.871	20.265
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	20.182	13.659
Outras receitas	<u>3.548</u>	<u>1.649</u>	<u>4.752</u>	<u>2.739</u>
Total	<u><u>18.550</u></u>	<u><u>18.631</u></u>	<u><u>42.805</u></u>	<u><u>36.663</u></u>
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas	(9.477)	(11.491)	(10.682)	(11.663)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	(1.163)	(608)
Outras despesas	-	(5)	(96)	(70)
Total	<u><u>(9.477)</u></u>	<u><u>(11.496)</u></u>	<u><u>(11.941)</u></u>	<u><u>(12.341)</u></u>

## Notas Explicativas

### 22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

#### 22.1. Gestão de risco de capital

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

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

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

#### 22.2. Caixa líquido

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Empréstimos e financiamentos	-	-	(535.459)	(552.153)
Debêntures	(313.154)	(304.018)	(313.154)	(304.018)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	<u>638.673</u>	<u>568.715</u>	<u>764.034</u>	<u>762.276</u>
Caixa líquido	<u>325.519</u>	<u>264.697</u>	<u>(84.579)</u>	<u>-93.895</u>
Patrimônio líquido	<u>4.702.533</u>	<u>4.645.827</u>	<u>4.761.745</u>	<u>4.705.064</u>
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	0,07	0,06	-0,02	-0,02

#### 22.3. Categorias de instrumentos financeiros:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Ativos financeiros</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	2.635	2.723	38.368	84.186
<u>Valor justo por meio do resultado:</u>				
Aplicações financeiras	636.038	565.992	725.666	678.090
<u>Custo amortizado:</u>				
Contas a receber	-	-	1.176.556	1.200.036
Títulos a receber	-	-	5	103
Partes relacionadas	79.469	76.275	82.277	79.016
<u>Passivos financeiros</u>				
<u>Custo amortizado:</u>				
Fornecedores	3.951	2.215	55.131	52.607
Empréstimos e financiamentos	-	-	535.459	552.153
Debêntures	313.154	304.018	313.154	304.018
Contas a pagar	31	126	15.571	36.329
Terrenos a pagar	-	-	616	1.624
Partes relacionadas	2.465	2.465	850	872

#### 22.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

## Notas Explicativas

### 22.5. Gestão de risco de mercado

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

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.
- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- Eventual mudança nas políticas do Conselho Monetário Nacional (CMN) sobre a aplicação dos recursos destinados ao Sistema Financeiro da Habitação (SFH) pode reduzir a oferta de financiamentos aos clientes.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

### 22.6. Exposição a riscos cambiais

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

### 22.7. Exposição a riscos de taxas de juros

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

## Notas Explicativas

Em 31 de março de 2024, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando índices e percentuais baseados em estimativas de consultores externos de 9,25% (CDI), 0,65% (TR), 4,25% (IGPM), 3,8% (IPCA), 4,46% (IGP-DI), 9,25% (SELIC) e 3,99% (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 Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo						
Aplicações financeiras (decrécimo do CDI)	58.834	44.125	29.417	67.124	50.343	33.562
Contas a Receber (Decréscimo do IGP e INCC)	-	-	-	49.246	36.934	24.623
Mutuos com Partes relacionadas (Decréscimo do CDI e IPCA)	6.738	5.054	3.370	6.738	5.054	3.370
Passivo						
Empréstimos e financiamentos (acrécimo TR)	-	-	-	(3.480)	(4.351)	(5.221)
Debentures (acrécimo CDI)	(29.029)	(36.286)	(43.543)	(29.029)	(36.286)	(43.543)

### 22.8. Gestão do risco de liquidez

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

Em 31 de março de 2024, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

	<u>Consolidado</u>			<u>Saldo contábil</u>
	<u>Até 1 ano</u>	<u>Fluxo de caixa contratual De 1 a 4 anos</u>	<u>Total</u>	
Empréstimos e financiamentos	80.157	507.719	587.876	535.459
Fornecedores	55.131	-	55.131	55.131
Debêntures	56.556	307.173	363.729	313.154

### 22.9. Concentração de risco

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

### 22.10. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de março de 2024, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a nota explicativa 22.3, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras intermediárias.

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

#### Hierarquia de valor justo

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

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

## Notas Explicativas

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

### 23. SEGUROS

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

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

### 24. COMPROMISSOS

A Companhia, em 31 de março de 2024, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$834.889 (R\$904.173 em 31 de dezembro de 2023), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima a ser utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

A Companhia através da sua controlada EZ INC Incorporações Comerciais S.A., possui contratos de arrendamento mercantil operacional como arrendadora, com prazos de vigência de um a vinte anos, no montante total de R\$109.563 em 31 de março de 2024 (R\$111.343 em 31 de dezembro de 2023), conforme fluxos de recebimentos abaixo:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Aluguéis a receber em 1 ano	7.485	7.520
Aluguéis a receber em 2 anos	7.357	7.318
Aluguéis a receber em 3 anos	7.357	7.310
Aluguéis a receber em 4 anos	6.922	7.028
Aluguéis a receber após 5 anos	<u>80.442</u>	<u>82.167</u>
	<u>109.563</u>	<u>111.343</u>

## Notas Explicativas

### 25. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

a) Principais rubricas de resultado, por segmento:

	<u>Comercial</u>		<u>Consolidado Residencial</u>		<u>Total</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
	Receita bruta	4.297	4.152	264.270	278.199	268.567
Deduções da receita bruta	<u>(147)</u>	<u>(152)</u>	<u>(29.234)</u>	<u>(31.415)</u>	<u>(29.381)</u>	<u>(31.567)</u>
Receita líquida	4.150	4.000	235.036	246.784	239.186	250.784
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	<u>(646)</u>	<u>(952)</u>	<u>(156.831)</u>	<u>(178.547)</u>	<u>(157.477)</u>	<u>(179.499)</u>
Lucro bruto	<u>3.504</u>	<u>3.048</u>	<u>78.205</u>	<u>68.237</u>	<u>81.709</u>	<u>71.285</u>
Despesas com vendas	<u>(925)</u>	<u>(1.624)</u>	<u>(20.326)</u>	<u>(23.307)</u>	<u>(21.251)</u>	<u>(24.931)</u>

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	<u>Comercial</u>		<u>Consolidado Residencial</u>		<u>Total</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
	Ativos:					
Contas a receber	22.797	22.706	1.153.759	1.177.330	1.176.556	1.200.036
Imóveis a comercializar	1.405.005	1.330.272	1.754.090	1.760.501	3.159.095	3.090.773
Passivos:						
Empréstimos e financiamentos	257.017	237.757	278.442	314.396	535.459	552.153
Adiantamento de clientes	-	-	87.875	94.286	87.875	94.286
Terrenos a pagar	120	120	496	1.504	616	1.624

### 26. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES INTERMEDIÁRIAS

As informações financeiras intermediárias, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 2 de maio de 2024.

### 27. EVENTOS SUBSEQUENTES

No dia 26 de abril de 2024 foi realizada a Assembléia Geral Ordinária da Companhia, a qual todos os itens deliberados foram aprovados.

## Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

Acionistas com mais de 5% das ações de cada espécie e classe / Controladores.

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.					
Posição em 31/03/2024 (em unidades de ações)	Ações Ordinárias (ON)		Ações Preferenc.		Total
	Quantidade	(%)	Quantidade	(%)	Quantidade (%)
Acionista					
SMM PARTICIPACOES LTDA	11.000.000	4,98%			11.000.000 4,98%
GAR PARTICIPACOES S.A	6.752.342	3,06%			6.752.342 3,06%
HPC PARTICIPACOES LTDA	6.752.342	3,06%			6.752.342 3,06%
MAPECA PARTICIPACOES S.A	6.752.342	3,06%			6.752.342 3,06%
BAROLO PARTICIPACOES S.A	2.354.100	1,07%			2.354.100 1,07%
SZA PARTICIPACOES S.A	6.752.342	3,06%			6.752.342 3,06%
VJR PARTICIPACOES S.A	3.902.041	1,77%			3.902.041 1,77%
VALEY PARTICIPACOES S.A	1.113.100	0,50%			1.113.100 0,50%
EZ1 PARTICIPACOES LTDA	10.520.475	4,76%			10.520.475 4,76%
EZ2 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,76%			10.520.474 4,76%
EZ3 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,76%			10.520.474 4,76%
EZ4 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,76%			10.520.474 4,76%
EZ5 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,76%			10.520.474 4,76%
EZ6 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,76%			10.520.474 4,76%
Ações em Tesouraria	2.863.400	1,30%			2.863.400 1,30%
Outros	109.624.249	49,61%			109.624.249 49,61%
<b>Total</b>	<b>220.989.103</b>	<b>100,00%</b>			<b>220.989.103 100,00%</b>

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.					
Posição em 31/03/2024 (em unidades de ações)	Ações Ordinárias (ON)		Ações Preferenc.		Total
	Quantidade	(%)	Quantidade	(%)	Quantidade (%)
Controlador	122.172.972	55,28%			122.172.972 55,28%
Conselho de Administração	1	0,00%			1 0,00%
Conselho Fiscal	0	0,00%			0 0,00%
Diretoria	1.880	0,00%			1.880 0,00%
Ações em Tesouraria	2.863.400	1,30%			2.863.400 1,30%
Ações em Circulações	95.950.850	43,42%			95.950.850 43,42%
<b>Total</b>	<b>220.989.103</b>	<b>100,00%</b>			<b>220.989.103 100,00%</b>

### Outras informações consideradas relevantes.

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.

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

### Alcance da revisão

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

### Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

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

### Outros assuntos

#### Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 2 de maio de 2024.

ERNST & YOUNG  
Auditores Independentes S/S Ltda.

CRC SP-034519/O

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

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

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA DA EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. SOBRE AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2024

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

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

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

O Comitê de Auditoria, em cumprimento às disposições regulamentares e consideradas as suas responsabilidades e limitações inerentes ao escopo e alcance de sua atuação, revisou as informações financeiras e o correspondente relatório dos auditores independentes, elaborados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para o segmento em que a Companhia atua. Baseado no conjunto de todas essas informações e documentos disponibilizados, o Comitê de Auditoria da Companhia recomenda ao Conselho de Administração a aprovação de referidas informações financeiras.

São Paulo, 02 de maio de 2024.

Nelson Sampaio Bastos

Anis Chacur Neto

Antonio Carlos dos Santos Arantes

## Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as Demonstrações Financeiras intermediária do período findo em 31 de março 2024; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia, referente as demonstrações financeiras intermediária, mencionadas no item (i).

São Paulo, 02 de maio 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

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

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

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as Demonstrações Financeiras intermediária do período findo em 31 de março 2024; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia, referente as demonstrações financeiras intermediária, mencionadas no item (i).

São Paulo, 02 de maio 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. Iamamura  
Diretor de Operações Imobiliárias e Novos Negócios

A. Emilio C. Fugazza  
Diretor Financeiro e de RI

Silvio Luiz Gava  
Diretor Técnico

# **ITR - Informações Trimestrais**

## **EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.**

31 de março de 2024  
com Relatório do Auditor Independente

## Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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

### Alcance da revisão

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

### Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

## **Ênfase**

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

## **Outros assuntos**

### *Demonstrações do valor adicionado*

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 2 de maio de 2024.

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



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