

# Índice

## Dados da Empresa

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

## DFs Individuais

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	8
--------------------------------	---

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

## DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	18
--------------------------------	----

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

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	42
---	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	43
--	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	45
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	46
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	47
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2024</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 30/09/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	5.251.327	5.005.255
1.01	Ativo Circulante	680.444	571.868
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.586	2.723
1.01.02	Aplicações Financeiras	668.886	565.992
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	8.972	3.153
1.01.08.03	Outros	8.972	3.153
1.01.08.03.02	Outros créditos	8.972	3.153
1.02	Ativo Não Circulante	4.570.883	4.433.387
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	229.695	271.972
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	103.366	76.275
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	126.329	195.697
1.02.01.10.03	Tributos a Compensar	44.296	38.148
1.02.01.10.05	Outros créditos	82.033	157.549
1.02.02	Investimentos	4.316.810	4.151.657
1.02.03	Imobilizado	21.446	7.554
1.02.04	Intangível	2.932	2.204

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	5.251.327	5.005.255
2.01	Passivo Circulante	37.869	49.072
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	6.329	3.272
2.01.02	Fornecedores	3.472	2.215
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3.472	2.215
2.01.03	Obrigações Fiscais	13.019	13.511
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	8.885	4.225
2.01.04.02	Debêntures	8.885	4.225
2.01.05	Outras Obrigações	6.083	25.130
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	2.135	2.465
2.01.05.02	Outros	3.948	22.665
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	19.666
2.01.05.02.04	Contas a pagar	30	126
2.01.05.02.05	Direitos de uso a pagar	3.918	2.873
2.01.06	Provisões	81	719
2.01.06.02	Outras Provisões	81	719
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	81	719
2.02	Passivo Não Circulante	324.198	310.356
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	298.671	299.793
2.02.01.02	Debêntures	298.671	299.793
2.02.02	Outras Obrigações	19.634	5.498
2.02.02.02	Outros	19.634	5.498
2.02.02.02.04	Direitos de uso a pagar	19.634	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	5.893	5.042
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	5.893	5.042
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	5.893	5.042
2.03	Patrimônio Líquido	4.889.260	4.645.827
2.03.01	Capital Social Realizado	2.888.997	2.888.997
2.03.02	Reservas de Capital	-103.465	-103.465
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
2.03.02.09	Custos com transação da emissão de ações	-40.754	-40.754
2.03.04	Reservas de Lucros	2.103.728	1.860.295
2.03.04.01	Reserva Legal	253.290	253.290
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.607.005	1.367.538
2.03.04.12	Resultado do exercício	277.957	239.467
2.03.04.13	Dividendos	-34.524	0

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	121.455	249.719	29.034	130.766
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-23.882	-71.045	-21.226	-65.831
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-20.844	-61.756	-18.374	-57.207
3.04.02.02	Honorários da administração	-3.038	-9.289	-2.852	-8.624
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.218	1.433	1.413	-2.660
3.04.05.01	Provisão para perdas em investimentos	0	0	-3.523	-8.217
3.04.05.02	Despesas tributárias	-311	-741	-237	-714
3.04.05.03	Outras despesas e receitas	-907	2.174	5.173	6.271
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	146.555	319.331	48.847	199.257
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	121.455	249.719	29.034	130.766
3.06	Resultado Financeiro	11.132	28.215	10.003	25.751
3.06.01	Receitas Financeiras	20.400	57.800	21.373	59.705
3.06.02	Despesas Financeiras	-9.268	-29.585	-11.370	-33.954
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	132.587	277.934	39.037	156.517
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	0	23	74	152
3.08.02	Diferido	0	23	74	152
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	132.587	277.957	39.111	156.669
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	132.587	277.957	39.111	156.669
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,61	1,27	0,18	0,72
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,61	1,27	0,18	0,72

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	132.587	277.957	39.111	156.669
4.03	Resultado Abrangente do Período	132.587	277.957	39.111	156.669

**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 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	186.193	201.967
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-67.309	-58.739
6.01.01.01	Lucro líquido do período	277.957	156.669
6.01.01.02	Variação monetária e juros líquidos	-32.377	-29.076
6.01.01.03	Depreciações e amortizações	5.614	5.484
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-319.331	-199.257
6.01.01.05	Provisão para demandas judiciais	851	-624
6.01.01.06	Imposto de renda e contribuição social	-23	-152
6.01.01.08	Provisão para perda com investimentos	0	8.217
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	253.502	260.706
6.01.02.02	Outros ativos	13.539	23.299
6.01.02.03	Fornecedores	1.257	-901
6.01.02.04	Outros passivos	53	-6.014
6.01.02.05	Dividendos recebidos de controladas	260.233	266.743
6.01.02.07	Juros pagos	-21.580	-22.421
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-101.993	-141.112
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-595.319	-446.559
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	541.761	439.034
6.02.03	Aportes e aquisição de investimentos	-160.138	-186.101
6.02.04	Aquisição de bens do imobilizado e intangível	-1.210	-386
6.02.05	Devolução de capital recebida de investidas	98.862	52.900
6.02.06	Venda de investimentos permanentes	14.051	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-84.337	-63.199
6.03.01	Partes relacionadas	-27.421	-24.737
6.03.02	Dividendos pagos	-54.190	-35.405
6.03.03	Amortização de direitos de uso	-2.726	-3.057
6.03.04	Captação de empréstimos, Financiamentos e Debêntures	300.000	0
6.03.06	Liquidação Debêntures	-300.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-137	-2.344
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	2.723	8.017
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.586	5.673

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024****(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	-34.524	0	-34.524
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-34.524	0	-34.524
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	277.957	0	277.957
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	277.957	0	277.957
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	243.433	0	4.889.260



**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023****(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	-27.921	0	0	-27.921
5.04.06	Dividendos	0	0	-27.921	0	0	-27.921
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	156.669	0	156.669
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	156.669	0	156.669
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-97.052	1.649.781	156.669	0	4.598.395

**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 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
7.01	Receitas	7.788	6.271
7.01.02	Outras Receitas	7.788	6.271
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-31.724	-31.452
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-28.613	-31.452
7.02.04	Outros	-3.111	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-23.936	-25.181
7.04	Retenções	-5.614	-5.484
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.614	-5.484
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-29.550	-30.665
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	377.131	258.962
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	319.331	199.257
7.06.02	Receitas Financeiras	57.800	59.705
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	347.581	228.297
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	347.581	228.297
7.08.01	Pessoal	34.605	32.140
7.08.01.01	Remuneração Direta	25.073	25.278
7.08.01.02	Benefícios	7.884	5.587
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.648	1.275
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.434	5.534
7.08.02.01	Federais	4.699	4.866
7.08.02.03	Municipais	735	668
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	29.585	33.954
7.08.03.01	Juros	29.585	33.954
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	277.957	156.669
7.08.04.02	Dividendos	34.524	27.920
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	243.433	128.749

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	6.355.755	5.879.316
1.01	Ativo Circulante	2.836.260	2.510.852
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	40.699	84.186
1.01.02	Aplicações Financeiras	852.081	678.090
1.01.03	Contas a Receber	401.391	296.195
1.01.04	Estoques	1.505.201	1.422.577
1.01.04.01	Imoveis a comercializar	1.505.201	1.422.577
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.300	8.905
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.300	8.905
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	27.588	20.899
1.01.08.03	Outros	27.588	20.899
1.01.08.03.02	Outros créditos	27.588	20.899
1.02	Ativo Não Circulante	3.519.495	3.368.464
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.945.171	2.830.831
1.02.01.04	Contas a Receber	1.180.431	903.841
1.02.01.05	Estoques	1.537.079	1.668.196
1.02.01.05.01	Imoveis a comercializar	1.537.079	1.668.196
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	105.659	79.016
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	122.002	179.778
1.02.01.10.03	Tributos a compensar	45.921	39.792
1.02.01.10.04	Titulos a receber	0	103
1.02.01.10.05	Outros créditos	76.081	139.883
1.02.02	Investimentos	535.465	501.241
1.02.03	Imobilizado	35.927	34.188
1.02.04	Intangível	2.932	2.204

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	6.355.755	5.879.316
2.01	Passivo Circulante	244.815	402.620
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	12.322	8.071
2.01.02	Fornecedores	55.673	52.607
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	55.673	52.607
2.01.03	Obrigações Fiscais	38.357	37.642
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	38.357	37.642
2.01.03.01.02	Impostos com recolhimento diferido	15.605	11.540
2.01.03.01.03	Obrigações fiscais	22.752	26.102
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	12.050	136.471
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	3.165	132.246
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	3.165	132.246
2.01.04.02	Debêntures	8.885	4.225
2.01.05	Outras Obrigações	126.413	167.829
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	872	872
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	872	872
2.01.05.02	Outros	125.541	166.957
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	19.666
2.01.05.02.04	Contas a pagar	22.341	36.329
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	85.735	94.286
2.01.05.02.06	Terrenos a pagar	336	1.624
2.01.05.02.07	Provisão para Garantia	13.211	12.179
2.01.05.02.08	Direitos de uso a pagar	3.918	2.873
2.02	Passivo Não Circulante	1.142.998	771.632
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	1.061.251	719.700
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	762.580	419.907
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	762.580	419.907
2.02.01.02	Debêntures	298.671	299.793
2.02.02	Outras Obrigações	75.220	46.256
2.02.02.02	Outros	75.220	46.256
2.02.02.02.04	Impostos com recolhimento diferido	47.630	35.845
2.02.02.02.05	Outros débitos com terceiros	388	388
2.02.02.02.07	Provisão de Garantia	7.568	4.525
2.02.02.02.08	Direitos de uso a pagar	19.634	5.498
2.02.04	Provisões	6.527	5.676
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	6.527	5.676
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	6.527	5.676
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	4.967.942	4.705.064
2.03.01	Capital Social Realizado	2.888.997	2.888.997
2.03.02	Reservas de Capital	-103.465	-103.465
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
2.03.02.09	Custos com transação na emissão de ações	-40.754	-40.754
2.03.04	Reservas de Lucros	2.103.728	1.860.295

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 30/09/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2.03.04.01	Reserva Legal	253.290	253.290
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.607.005	1.367.538
2.03.04.12	Resultado do exercício	277.957	239.467
2.03.04.13	Dividendos	-34.524	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	78.682	59.237

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	478.869	1.133.979	251.727	745.243
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-316.185	-761.260	-170.402	-514.052
3.03	Resultado Bruto	162.684	372.719	81.325	231.191
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-39.480	-144.458	-50.139	-112.614
3.04.01	Despesas com Vendas	-25.253	-84.373	-28.564	-83.363
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-35.919	-109.610	-35.008	-101.920
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-31.393	-95.735	-30.762	-89.215
3.04.02.02	Honorários da administração	-4.526	-13.875	-4.246	-12.705
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-7.668	-13.886	-820	-8.909
3.04.05.01	Despesas tributárias	-2.223	-8.046	-1.079	-6.042
3.04.05.02	Outras despesas e receitas	-5.445	-5.840	259	-2.867
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	29.360	63.411	14.253	81.578
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	123.204	228.261	31.186	118.577
3.06	Resultado Financeiro	36.975	96.586	13.724	61.142
3.06.01	Receitas Financeiras	47.289	131.004	28.074	100.120
3.06.02	Despesas Financeiras	-10.314	-34.418	-14.350	-38.978
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	160.179	324.847	44.910	179.719
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-11.204	-27.301	-6.435	-19.702
3.08.01	Corrente	-7.094	-19.679	-5.131	-18.109
3.08.02	Diferido	-4.110	-7.622	-1.304	-1.593
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	148.975	297.546	38.475	160.017
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	148.975	297.546	38.475	160.017
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	132.587	277.957	39.111	156.669
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	16.388	19.589	-636	3.348
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,61	1,27	0,18	0,72

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,61	1,27	0,18	0,72

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024</b>	<b>Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	148.975	297.546	38.475	160.017
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	148.975	297.546	38.475	160.017
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	132.587	277.957	39.111	156.669
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	16.388	19.589	-636	3.348



**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 30/09/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-22.070	-215.829
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	197.191	63.223
6.01.01.01	Lucro líquido do período	297.546	160.017
6.01.01.02	Ajuste a valor presente de clientes	15.735	7.357
6.01.01.03	Variação monetária e juros líquidos	-100.522	-65.505
6.01.01.04	Depreciações e amortizações	25.917	17.887
6.01.01.05	Imposto de renda e contribuição social	27.301	19.702
6.01.01.06	Equivalência patrimonial	-63.411	-81.578
6.01.01.08	Provisão para demandas judiciais	851	-1.579
6.01.01.09	Provisão de Distratos e créditos Estimados	-6.226	1.905
6.01.01.10	Outras Provisões	0	5.017
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-219.261	-279.052
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-332.548	-68.677
6.01.02.02	Imoveis a comercializar	85.669	-223.641
6.01.02.03	Outros Ativos	81.715	12.980
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	-8.551	-8.373
6.01.02.05	Fornecedores	3.066	-625
6.01.02.06	Imposto de renda e contribuição social pagos	-24.296	-21.969
6.01.02.07	Juros pagos	-58.958	-44.466
6.01.02.08	Outros passivos	2.608	3.638
6.01.02.11	Dividendos recebidos de investidas	32.034	72.081
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-140.298	24.226
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-1.262.000	-1.158.564
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	1.146.743	1.208.772
6.02.03	Aquisição de bens do imobilizado e intangível	-8.626	-2.668
6.02.04	Aportes e aquisição de investimentos	-38.187	-23.314
6.02.06	Redução de capital recebida de controladas	21.772	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	128.803	189.078
6.03.01	Captação de empréstimos, Financiamentos e Debêntures	656.998	270.447
6.03.02	Amortização de empréstimos e financiamentos e direitos de uso	-147.218	-12.057
6.03.03	Efeitos de participação de acionistas não controladores	-144	-6.665
6.03.04	Dividendos pagos	-54.190	-35.405
6.03.05	Partes relacionadas	-26.643	-27.242
6.03.06	Liquidação Debêntures	-300.000	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-33.565	-2.525
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	71.996	41.889
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	38.431	39.364

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024****(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	-34.524	0	-34.524	-144	-34.668
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-34.524	0	-34.524	0	-34.524
5.04.08	Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	-144	-144
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	277.957	0	277.957	19.589	297.546
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	277.957	0	277.957	19.589	297.546
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	243.433	0	4.889.260	78.682	4.967.942

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023****(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	-27.921	0	0	-27.921	-6.665	-34.586
5.04.06	Dividendos	0	0	-27.921	0	0	-27.921	0	-27.921
5.04.08	Acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-6.665	-6.665
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	156.669	0	156.669	3.348	160.017
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	156.669	0	156.669	3.348	160.017
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-97.052	1.649.781	156.669	0	4.598.395	65.980	4.664.375

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	1.167.885	763.733
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	1.159.319	763.733
7.01.02	Outras Receitas	8.566	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-849.598	-586.618
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-761.260	-514.052
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-78.006	-69.699
7.02.04	Outros	-10.332	-2.867
7.03	Valor Adicionado Bruto	318.287	177.115
7.04	Retenções	-25.917	-17.887
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-25.917	-17.887
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	292.370	159.228
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	194.415	181.698
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	63.411	81.578
7.06.02	Receitas Financeiras	131.004	100.120
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	486.785	340.926
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	486.785	340.926
7.08.01	Pessoal	79.820	82.465
7.08.01.01	Remuneração Direta	58.970	64.348
7.08.01.02	Benefícios	16.284	13.914
7.08.01.03	F.G.T.S.	4.566	4.203
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	75.001	59.466
7.08.02.01	Federais	65.138	51.905
7.08.02.03	Municipais	9.863	7.561
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	34.418	38.978
7.08.03.01	Juros	34.418	38.978
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	297.546	160.017
7.08.04.02	Dividendos	34.524	27.920
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	243.433	128.749
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	19.589	3.348

## Comentário do Desempenho

### COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

# 3T24

A Administração da EZTEC anuncia os resultados do terceiro trimestre de 2024. Durante o trimestre foram registrados lançamentos com um Valor Geral de Venda (“VGV”) %EZTEC de R\$694 milhões, vendas líquidas de R\$501 milhões, margem bruta de 34,0%, margem líquida de 27,7% e um lucro líquido trimestral de R\$133 milhões. Com isso, a Companhia acumula nos 9 meses de 2024 R\$1.340 milhões em lançamentos, R\$1.300 milhões em vendas líquidas, uma margem bruta acumulada de 32,9%, uma margem líquida de 24,5% e um resultado no período de R\$278 milhões.

Cabe apontar que a Companhia registrou recordes em sua performance financeira. Os R\$479 milhões de receita líquida e os R\$163 milhões de lucro bruto registrados no 3T24 são os maiores valores registrados para um trimestre, desconsiderando efeitos não recorrentes. Além disso, os R\$1.134 milhões de receita líquida acumulados nos três primeiros trimestres é o maior valor para os primeiros nove meses de um exercício na história da Companhia.

Operacionalmente as vendas da Companhia mantiveram o ritmo apresentado no trimestre anterior, superando o patamar estabelecido e se configurando como o novo segundo melhor trimestre de vendas da história da Eztec, tomando o posto ocupado pelo 2T24. As contribuições para a permanência deste nível de atividade vieram especialmente do maior volume de venda dos novos projetos, diretamente associadas ao maior volume de VGV dos lançamentos do trimestre e a manutenção de um grande volume de vendas de unidades prontas. Essa performance ressoa com a atual preocupação da Companhia com o giro de seus ativos para a formação de um retorno maior, apoiado na construção de estratégias voltadas para a boa performance de lançamentos e a redução no tempo de giro dos estoques.

Os projetos *Lindenberg Alto das Nações* e *Dot.230* foram os novos lançamentos do trimestre que perfizeram os R\$694 milhões mencionados. O primeiro, de R\$542 milhões de VGV %Eztec localizado no Brooklin, Zona Sul da capital, foi lançado na segunda semana de agosto e se encontra atualmente 43% vendido. Seu diferencial está no fato de ser uma torre residencial de 216 unidades de alto padrão inserida em um complexo multiuso integrado com o Paseo Alto das Nações. O segundo, é um projeto de 278 unidades compactas no bairro Pinheiros na Zona Oeste, localizado próximo à rua Oscar Freire, com R\$153 milhões de VGV este projeto foi lançado a um pouco mais de um mês e encontra-se 33% vendido, fruto da conversão de um projeto comercial da Ez Inc.

Embora não sejam lançamentos do trimestre outros projetos também auxiliaram nas vendas e, por conseguinte, na expansão de receita líquida. Este foi o caso do *Lindenberg Ibirapuera* que, mesmo com incremento em seu preço de venda teve 12 unidades comercializadas, quantidade próxima a do último trimestre, e contribuiu com R\$70 milhões no saldo de vendas. Além deste projeto pudemos observar a manutenção do patamar de vendas de unidades prontas acima dos R\$100 milhões trimestrais. Mesmo com um volume maior de lançamentos, que compete com as unidades prontas pela atenção da força de vendas, e sem novos ajustes de preço significativos a Companhia vem demonstrando competência para continuar escoando este tipo de mercadoria.

## Comentário do Desempenho

É importante destacar a ratificação do terreno em São Caetano do Sul de R\$1,9 bilhão de VGV estimado por R\$123 milhões cujo pagamento ocorrerá através de parcelas mensais até 2026. A expectativa da Companhia é poder desenvolver neste terreno de mais de 48mil m<sup>2</sup> um grande complexo residencial de média renda a ser lançado em quatro fases, com sua primeira já em 2025.

A Companhia também se movimentou a fim de postergar a aquisição definitiva do terreno do Extra na Marginal Pinheiros, que originalmente estava prevista para ocorrer no 1T24 para o final de 2024, no aguardo de aprovações. Ressaltamos que apesar deste movimento a Companhia continua com um posicionamento conservador quanto o seu apetite por novos terrenos uma vez que entende que possui matéria prima suficiente para trabalhar os lançamentos dos próximos anos, porém, ela também não pretende renunciar aquisições oportunísticas cujos valores se justifiquem.

Cabe comentar ainda sobre a carta de intenções encaminhada à Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (“CAL”) solicitando a antecipação da janela de exercício do bônus de subscrição, anteriormente prevista para 2026/2027, para os exercícios de 2024/2025, conforme expresso no Comunicado ao Mercado emitido no dia 03 de outubro de 2024. Caso tal antecipação seja aprovada tanto pela Assembleia Geral Extraordinária da CAL quanto pelos órgãos regulatórios competentes, como o CADE, e, uma vez exercidos os bônus de subscrição, a Eztec passará a compartilhar o controle da CAL com a Lindenberg Investimentos Ltda., seu atual acionista controlador por meio de um Acordo de Acionistas, cenário no qual ambos deterão a mesma quantidade de participação. Conforme faculdade prevista no bônus de subscrição emitido pela CAL, a Eztec pretende integralizar as novas ações a serem emitidas pela CAL: (i) por meio da conferência da sua participação na EzCal para a CAL e, caso necessário, (ii) complementar valores faltantes com a conversão de créditos líquidos existentes em contratos de mútuos entres as companhias preservando, assim, o caixa atual da Companhia.

Quanto ao pagamento de dividendos, o Conselho de Administração da Companhia aprovou, para além do pagamento recorrente de dividendos de 25% sobre os lucros trimestrais, um desembolso adicional de dividendos extraordinários de R\$ 150 milhões, totalizando, portanto, R\$181 milhões a serem distribuídos no dia 14 de novembro de 2024, aproximadamente R\$ 0,83 (dez centavos) por ação.

## A ADMINISTRAÇÃO

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

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

## Notas Explicativas

### EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

#### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO 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.

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

### 3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Caixa e bancos	<u>2.586</u>	<u>2.723</u>	<u>38.431</u>	<u>71.996</u>
	<u>2.586</u>	<u>2.723</u>	<u>38.431</u>	<u>71.996</u>
Bancos – Caixa Restrito (i)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.268</u>	<u>12.190</u>
	<u>2.586</u>	<u>2.723</u>	<u>40.699</u>	<u>84.186</u>

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

### 4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

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

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



## Notas Explicativas

	Taxa de Remuneração	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Aplicações em CDBs	97% a 103% do CDI	<u>668.886</u>	<u>565.992</u>	<u>852.081</u>	<u>678.090</u>
		<u>668.886</u>	<u>565.992</u>	<u>852.081</u>	<u>678.090</u>

### 5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Cientes por incorporação de imóveis – obras concluídas	562.762	493.553
Cientes por incorporação de imóveis – obras em construção (i)	1.011.159	699.934
Duplicatas a receber – serviços e locação	<u>7.901</u>	<u>6.549</u>
	<u>1.581.822</u>	<u>1.200.036</u>
Circulante	401.391	296.195
Não circulante	1.180.431	903.841

- (i) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 30 de setembro de 2024, no montante de R\$43.513 (R\$27.778 em 31 de dezembro de 2023). A taxa utilizada no período encerrado em 30 de setembro de 2024 foi de 6,4% ao ano (5,6% ao ano em 31 de dezembro de 2023), para as contas a receber das unidades não entregues, sendo consideradas taxas históricas da data das vendas das unidades imobiliárias.

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

Ano	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
2025	84.416	182.091
2026	212.356	154.141
2027	161.521	101.895
A partir de 2028	<u>722.138</u>	<u>465.714</u>
	<u>1.180.431</u>	<u>903.841</u>

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

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
A vencer	1.557.928	1.163.967
Vencidos:		
Até 30 dias	16.254	19.601
De 31 a 60 dias	2.837	6.803
De 61 a 90 dias	1.684	1.743
De 91 a 120 dias	1.338	3.541
Acima de 120 dias	<u>12.904</u>	<u>21.202</u>
	35.017	52.890
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	<u>(11.123)</u>	<u>(16.821)</u>
	<u>1.581.822</u>	<u>1.200.036</u>

Em 30 de setembro de 2024, do total de títulos vencidos, 22% (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

## Notas Explicativas

demonstrações financeiras intermediárias. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

### 6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Imóveis concluídos	367.505	437.919
Imóveis em construção	1.435.451	1.319.890
Terrenos para novas obras	1.075.192	1.187.828
Encargos financeiros	100.227	80.977
Adiantamento para fornecedores	<u>63.905</u>	<u>64.159</u>
	<u>3.042.280</u>	<u>3.090.773</u>
Circulante	1.505.201	1.422.577
Não circulante	1.537.079	1.668.196

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

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

### 7. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	44.296	38.148	50.183	43.659
Outros	=	=	<u>5.038</u>	<u>5.038</u>
	<u>44.296</u>	<u>38.148</u>	<u>55.221</u>	<u>48.697</u>
Circulante	-	-	9.300	8.905
Não circulante	44.296	38.148	45.921	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	Participação	Controladora								
		Direta - %	Ativo		Patrimônio		Resultado do	Equivalência	Investimentos	
			Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	30/09/2024	31/12/2023		
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	18.396	46	18.350	(247)	(148)	11.010	11.043		
Ana clara Incorporadora Ltda.	99,99%	55.096	86	55.010	(258)	(258)	55.010	38.383		
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99%	44.070	1.861	42.209	573	573	42.209	41.178		
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda.	85,00%	29.798	1.226	28.572	751	638	24.286	28.314		
Austin Incorporadora Ltda. (c)	90,00%	175.933	27.239	148.694	7.148	6.168	133.825	111.556		
Barcelona Incorporadora Ltda.	99,99%	48.754	8.964	39.790	7.905	7.905	39.790	31.884		
Caldas Novas Incorporadora Ltda	80,00%	320.111	38.893	281.218	33.991	27.193	224.975	206.402		
Campo Limpo Incorporadora Ltda.	99,99%	12.847	635	12.212	2.653	2.653	12.212	10.963		
Cannes Incorporadora Ltda.	99,99%	188.842	65.037	123.805	20.362	20.362	123.805	103.443		
Catalão Incorporadora Ltda	99,99%	54.928	29.697	25.231	1.216	1.216	25.231	23.564		
Cristalina Incorporadora Ltda.	99,99%	32.538	(2)	32.540	(221)	(221)	32.540	31.397		
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	38.367	1.913	36.454	5.681	2.840	18.227	24.887		
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	187.698	8.659	179.039	23.166	16.216	125.328	128.012		
Elba Incorporadora Ltda.	99,99%	11.166	321	10.845	(331)	(331)	10.845	14.936		
Ez Cal Mario Amaral Inc. Ltda. (a)	50,00%	43.495	642	42.853	(3.046)	(1.523)	21.426	18.099		
Ez Cal Participações Ltda. (a) (b)	50,00%	225.770	-	225.770	27.849	13.925	112.885	85.546		
EZ Inc Incorporações Comerciais S.A	99,99%	1.484.849	312.400	1.172.449	(8.459)	(8.459)	1.172.449	1.117.839		
Fit Casa Incorporadora Ltda	99,99%	247.824	24.307	223.517	13.588	13.588	223.517	313.842		
Georgia Incorporadora Ltda.	99,99%	13.035	18	13.017	(57)	(57)	13.017	13.074		
Gol Incorporadora Ltda.	99,99%	513.868	217.220	296.648	60.739	60.739	296.648	229.309		
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	220.292	87.145	133.147	27.729	27.729	133.147	105.418		
Harisa Incorporadora S.A (a)	50,00%	147.595	33.476	114.119	32.591	16.295	57.059	40.764		
Ilha Bela Incorporadora Ltda. (d)	70,00%	51.081	34	51.047	(105)	(98)	35.733	50.579		
Islandia Incorporadora Ltda.	99,99%	150.741	57.527	93.214	30.488	30.488	93.214	62.726		
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	131.799	12.000	119.799	18.686	9.343	59.900	47.021		
Jacarei Incorporadora Ltda.	99,99%	39.957	6.531	33.426	6.459	6.459	33.426	29.367		
Larissa Incorporadora Ltda.	99,99%	27.875	1.031	26.844	3.118	3.118	26.844	32.057		
London Incorporadora Ltda.	99,99%	13.711	1.050	12.661	1.976	1.976	12.661	14.005		
Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	12.918	2.354	10.564	(1.079)	(1.079)	10.564	11.643		
Nova Cruz Incorporadora Ltda	99,99%	31.409	367	31.042	(11)	(11)	31.042	28.042		
Nova Prata Incorporadora. Ltda	50,00%	75.255	10.936	64.319	8.318	4.159	32.159	26.850		
Osasco Lote 3 Empreend. Spe Ltda (a)	50,00%	46.023	-	46.023	(462)	(231)	23.011	22.945		
Participações Imob. Mooca S.A (a)	50,00%	141.700	11.936	129.764	2.309	1.155	64.882	61.578		
Phaser Incorporação SPE Ltda (a)	76,25%	90.439	12.812	77.627	19.442	14.825	59.191	88.057		
Pinhal Incorporadora Ltda.	99,99%	105.373	4.574	100.799	16.778	16.778	100.799	85.561		
Pisa Incorporadora Ltda.	99,99%	13.934	2.567	11.367	248	248	11.367	15.189		
Provença Incorporadora Ltda.	99,99%	17.210	31	17.179	335	335	17.179	17.419		
Santa Laura Incorporadora Ltda.	99,99%	187.546	93.510	94.036	6.537	6.537	94.036	83.339		
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	99,99%	143.108	8.668	134.440	8.432	8.432	134.440	143.707		
Serra Branca Incorporadora Ltda	99,99%	51.897	5.647	46.250	(2.466)	(2.466)	46.250	43.461		
Siena Incorporadora Ltda.	99,99%	17.764	766	16.998	1.364	1.364	16.998	18.264		
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99%	12.510	265	12.245	182	182	12.245	12.946		
Tupi Incorporadora Ltda	99,99%	55.839	2.607	53.232	1.139	557	53.232	-		
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99%	75.410	6.678	68.732	16.463	16.463	68.732	169.419		
Valentina Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	53.715	-	53.715	6.949	6.949	53.715	54.865		
Veneza Incorporadora Ltda.	70,44%	20.097	2.213	17.884	891	668	12.682	13.273		
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99%	20.826	242	20.584	(84)	(84)	20.584	20.634		
Outros Investimentos (e)						(13.779)	216.556	200.427		
<b>Subtotal</b>						<b>319.331</b>	<b>4.250.883</b>	<b>4.083.226</b>		
<b>"Mais-valia"</b>							<b>65.927</b>	<b>68.431</b>		
<b>Total de investimentos</b>							<b>4.316.810</b>	<b>4.151.657</b>		

Sociedades controladas em conjunto	Participação	Consolidado							
		Ativo	Passivo	Patrimônio		Resultado do	Equivalência	Investimentos	
				Líquido	Exercício	Patrimonial	30/09/2024	31/12/2023	
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	18.396	46	18.350	(247)	(148)	11.010	11.043	
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	38.367	1.913	36.454	5.681	2.840	18.227	24.887	
Ez Cal Mario Amaral Inc. Ltda. (a)	50,00%	43.495	642	42.853	(3.046)	(1.523)	21.426	18.099	
Ez Cal Participações Ltda. (a) (b)	50,00%	225.770	-	225.770	27.849	13.925	112.885	85.546	
Harisa Incorporadora S.A (a)	50,00%	147.595	33.476	114.119	32.591	16.295	57.059	40.764	
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	131.799	12.000	119.799	18.686	9.343	59.900	47.021	
Osasco Lote 3 Empreend. Spe Ltda (a)	50,00%	46.023	-	46.023	(462)	(231)	23.011	22.945	
Participações Imob. Mooca S.A (a)	50,00%	141.700	11.936	129.764	2.309	1.155	64.882	61.578	
Phaser Incorporação SPE Ltda (a)	76,25%	90.439	12.812	77.627	19.442	14.825	59.191	88.057	

## Notas Explicativas

Sociedades controladas em conjunto	Participação	Consolidado						
		Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Equivalência Patrimonial	Investimentos 30/09/2024	Investimentos 31/12/2023
Outros Investimentos (e)						6.930	41.747	31.384
<b>Subtotal</b>						<b>63.411</b>	<b>469.338</b>	<b>431.323</b>
<b>“Mais-valia”</b>							<b>66.127</b>	<b>69.918</b>
<b>Total de investimentos</b>							<b>535.465</b>	<b>501.241</b>

- (a) Empresas controladas em conjunto, não consolidadas nas demonstrações financeiras.
- (b) 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, Nova Prata Incorporadora Ltda, Ilha Bela Incorporadora Ltda e Austin Incorporadora Ltda.
- (c) Em julho de 2024, ocorreu a venda de 10% da sociedade controlada Austin Incorporadora Ltda para o investimento na EZCAL, pelo valor de R\$13.467, já quitada, sem ganho ou perda da operação, ocasionando a alteração de % na participação direta de 100% para 90%, e participação indireta de 95%.
- (d) Em julho de 2024, ocorreu a venda de 30% da sociedade controlada Ilha Bela Incorporadora Ltda para o investimento na EZCAL, pelo valor de R\$15.458, já quitada, sem ganho ou perda da operação, ocasionando a alteração de % na participação direta de 100% para 70%, e na participação indireta de 85%.
- (e) Outros investimentos permanentes, com valores em 30 de setembro de 2024 inferiores a R\$15.000.

As movimentações dos investimentos podem ser assim demonstradas:

	Saldo inicial 31/12/2023	AFACs e Aquisições (i)	Equivalência patrimonial	Dividendos	Redução de Capital / baixas / Transferências	Saldo final 30/09/2024
Controladora	4.083.226	215.007	319.331	(260.233)	(106.448)	4.250.883
Consolidado	431.323	38.187	63.411	(32.034)	(32.221)	468.666

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

Composição da “mais-valia”:

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Banco de Projetos Granja Viana I SPE Ltda. (i)	-	-	577	1.954
Harisa Incorporadora Ltda (i)	7.666	8.951	7.666	8.951
Osasco Lote 3 Empreend. SPE Ltda (i)	3.195	3.195	3.195	3.195
Participações Imo. Mooca S.A (i)	54.330	55.114	54.330	55.114
Outros	736	1.171	359	704
	<u>65.927</u>	<u>68.431</u>	<u>66.127</u>	<u>69.918</u>

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

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

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

## Notas Explicativas

Composição de resultado a apropriar:

	<b>Consolidado</b>	
	<b>30/09/2024</b>	<b>31/12/2023</b>
<b>Empreendimentos em construção</b>		
(i) <b>Receita de Vendas Apropriar de Unidades Vendidas</b>		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Receita de Vendas Contratadas	2.965.094	2.155.310
(b) Receita de Vendas Apropriadas liquidas	1.847.494	1.096.000
Receita de Vendas Apropriadas	1.858.465	1.112.284
Distratos - Receitas estornadas	(10.971)	(16.284)
<b>Receitas de Vendas Apropriar (a) - (b)</b>	<b>1.117.600</b>	<b>1.059.310</b>
(ii) <b>Receita de Indenização por distratos</b>	(1.222)	(1.432)
(iii) <b>Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para Reconhecimento de Receita</b>	3.599	11.301
(iv) <b>Provisão para distratos (Passivo)</b>	1.222	1.432
Ajuste em receitas apropriadas	10.971	16.284
Ajuste em Contas a Receber de Clientes	(8.527)	(13.420)
Receita indenização por distratos	(1.222)	(1.432)
(v) <b>Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas</b>		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades	1.862.230	1.373.543
Custo Incorrido líquido das Unidades		
(b) Custo de construção incorridos	(1.172.373)	(713.391)
Encargos financeiros incorridos	(25.126)	(7.615)
(c) Distratos - Custos de construção	6.445	9.396
<b>Custo Orçado a Apropriar (a + b + c) - Sem encargos financeiros</b>	<b>696.302</b>	<b>669.548</b>
<b>Driver (custo incorrido / custo orçado) sem encargos (%)</b>	<b>62,96%</b>	<b>51,94%</b>
(vi) <b>Custo Orçado a Apropriar de Unidades em Estoque</b>		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	1.071.624	1.009.267
Custo Incorrido das Unidades - líquido		
(b) Custos de construção incorridos	(635.338)	(561.532)
Encargos financeiros apropriados	(10.279)	(3.773)
Custo de unidades	(625.059)	(557.759)
<b>Custo orçado a apropriar em estoques sem encargos financeiros (a + b)</b>	<b>446.565</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 30 de setembro de 2024, 47% 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 maio de 2029, no montante de R\$765.745 em 30 de setembro de 2024, sendo R\$3.165 no circulante e R\$762.580 no não circulante (R\$552.153, sendo R\$132.246 no circulante e R\$419.907 no não circulante em 31 de dezembro de 2023).

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

	Saldo inicial		Amortização	Juros Pagos	Juros incorridos	Saldo final
	31/12/2023	Captação				
Empréstimos e financiamentos	552.153	356.998	(144.492)	(37.378)	38.464	765.745

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.

## Notas Explicativas

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

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

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

A movimentação das debêntures pode ser assim demonstrada:

	Saldo inicial 31/12/2023	Captação	Liquidação	Juros pagos	Juros incorridos	Custos de emissão	Saldo final 30/09/2024
Debêntures (i)	304.845	300.000	(300.000)	(21.580)	27.156	(1.053)	309.368
(-) Custos de emissão (i)	<u>(827)</u>	<u>(1.416)</u>	=	=	=	<u>431</u>	<u>(1.812)</u>
	<u>304.018</u>	<u>298.584</u>	<u>(300.000)</u>	<u>(21.580)</u>	<u>27.156</u>	<u>(622)</u>	<u>307.556</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.

## Notas Explicativas

Índices financeiros nas cláusulas de “Covenants”:

	<u>Limite</u>	<u>Resultado</u>
a) <u>(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar)</u> Patrimônio Líquido	<0,80	(0,12)
b) <u>(Recebíveis + Receita a apropriar + Estoques)</u> <u>(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos a apropriar)</u>	>1,50 ou < 0	60,92

### 12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Em 30 de setembro de 2024, o montante de R\$85.735 (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>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
IRPJ diferido	-	17	19.756	14.739
CSLL diferida	-	6	10.245	7.636
PIS e COFINS diferidos	-	-	<u>33.234</u>	<u>25.010</u>
	<u>-</u>	<u>23</u>	<u>63.235</u>	<u>47.385</u>
Circulante	-	-	15.605	11.540
Não circulante	-	23	47.630	35.845

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de outubro 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>01/07/2024 a</u> <u>30/09/2024</u>	<u>01/01/2024 a</u> <u>30/09/2024</u>	<u>01/07/2023 a</u> 30/09/2023	<u>01/01/2023 a</u> 30/09/2023	<u>01/07/2024 a</u> 30/09/2024	<u>01/01/2024 a</u> 30/09/2024	<u>01/07/2023 a</u> 30/09/2023	<u>01/01/2023 a</u> 30/09/2023
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	132.587	277.934	39.037	156.517	160.179	324.847	44.910	179.719
Alíquota - 34%	(45.080)	(94.498)	(13.273)	(53.216)	(54.461)	(110.448)	(15.269)	(61.104)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	49.829	108.573	16.608	67.747	9.982	21.560	4.846	27.737
Efeito sobre adições	(497)	(1.892)	(233)	(1.722)	(651)	(2.398)	(91)	(2.279)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	-	-	38.178	76.145	7.107	30.418
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	<u>(4.252)</u>	<u>(12.160)</u>	<u>(3.028)</u>	<u>(12.657)</u>	<u>(4.252)</u>	<u>(12.160)</u>	<u>(3.028)</u>	<u>(14.474)</u>

## Notas Explicativas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Total dos impostos	<u>0</u>	<u>23</u>	<u>74</u>	<u>152</u>	<u>(11.204)</u>	<u>(27.301)</u>	<u>(6.435)</u>	<u>(19.702)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	-	-	(7.094)	(19.679)	(5.131)	(18.109)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	-	23	74	152	(4.110)	(7.622)	(1.304)	(1.593)
Taxa efetiva	-	-	-	-	6,99%	8,40%	14,33%	10,96%

(\*) 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.

### 14. PARTES RELACIONADAS

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Ativo não circulante:				
Banco de Projetos Imobiliários Ltda. (e)	12.069	10.840	15.069	13.559
Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (d)	90.567	65.435	90.567	65.435
Outros	<u>730</u>	<u>-</u>	<u>23</u>	<u>22</u>
Total	<u>103.366</u>	<u>76.275</u>	<u>105.659</u>	<u>79.016</u>
Passivo circulante (*):				
Ibiúna Incorporadora Ltda.	300	300	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	320	320	-	-
VIP Intermediação Imob. Ltda.	65	395	-	-
Outros	<u>1.450</u>	<u>1.450</u>	<u>872</u>	<u>872</u>
Total	<u>2.135</u>	<u>2.465</u>	<u>872</u>	<u>872</u>

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

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

- Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R\$296 em 30 de setembro 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\$27.765 em 30 de setembro de 2024 (R\$58.906 em 31 de dezembro de 2023), registrada em “Outros créditos” na controladora.
- Compra de imóveis por administrador em sociedade controlada por R\$12.110, em junho de 2023, por valor semelhante ao de mercado. O saldo devedor em 30 de setembro de 2024 é de R\$12.270.
- Em 23 de fevereiro de 2022, a Companhia celebrou um “Acordo de Associação, Investimento e Outras Avenças”, com a Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (“CAL”), com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários, através de uma sociedade.



## Notas Explicativas

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 3 de outubro de 2024 a Companhia solicitou uma antecipação do exercício do bônus de subscrição emitido no âmbito do aumento de capital da Construtora Adolpho Lindenberg S.A, anteriormente previsto para 2026/2027, para os exercícios de 2024/2025, sendo as aprovações ainda não concluídas na data de emissão das informações trimestrais.

Em maio de 2022, foi formalizado um contrato de mútuo entre a Companhia e a Construtora Adolpho Lindenberg S.A., com um limite de empréstimo de R\$32.500 a ser efetuado em até 24 meses, com vencimento para até 30 de junho de 2028, com encargos de CDI + 3% a.a, em julho de 2023 houve um aumento no limite do mútuo entre as empresas de mais R\$32.500, totalizando um limite de crédito de R\$65.000 de valor original para o referido mútuo, nas mesmas condições e taxas do contrato original. Em 30 de setembro de 2024, o saldo devedor bruto era de R\$75.431 (R\$65.435 em 31 de dezembro de 2023) deste contrato, registrado no grupo de Partes Relacionadas.

Em setembro de 2024, a Companhia efetuou a subscrição integral de debêntures da 3ª emissão, da espécie com garantia real, com garantia adicional fidejussória, em 5 séries, para colocação privada, da Construtora Adolpho Lindenberg S.A., sendo emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, a qual será subscrita integralmente pela Companhia. Foram emitidas 23.300.000 Debêntures com o valor nominal unitário de R\$1,00 (um real), perfazendo o montante total de R\$23.300. Até 30 de setembro de 2024, foram emitidas apenas a 1ª série num total de R\$15.110. O valor nominal unitário será atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), desde a primeira data de integralização até a data de seu efetivo pagamento. Sobre o valor nominal unitário atualizado das Debêntures, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,15% ao ano, com vencimento em 30 de junho de 2028. O saldo a receber pela Companhia, em 30 de setembro de 2024, é de R\$15.136, referente a 1ª série.

- e) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BP8) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a + IPCA, com os vencimentos atrelados a construção e entrega dos empreendimentos imobiliários. Saldo em 30 de setembro de 2024 de R\$15.069 (R\$13.559 em 31 de dezembro de 2023).

### 15. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

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

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram em 30 de setembro de 2024 R\$5.893 e R\$6.527 na controladora e consolidado, respectivamente (R\$5.042 e R\$5.676 na controladora e consolidado, respectivamente em 31 de dezembro de 2023).

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 30 de setembro de 2024 o total era de R\$60.339, sendo R\$50.477 cíveis e R\$9.862 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2023 R\$51.617, sendo R\$48.627 cíveis e R\$2.990 trabalhistas).

## Notas Explicativas

### 16. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### a) Capital social

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

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

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

#### b) Reserva de capital

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

#### c) Ágio em transações com sócios

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

#### d) Reserva legal

Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados. Em 30 de setembro 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 subscrito da Companhia. Em 30 de setembro 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.

## Notas Explicativas

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

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

Em Reuniões do Conselho de Administração, foi aprovada a declaração de dividendos intermediários com base na reserva de lucros estatutária “reserva de expansão” com base nas informações financeiras intermediárias do primeiro e segundo trimestres de 2024, no montante de R\$34.524, já pagos, imputado e deduzido dos valores de dividendos obrigatórios referentes ao exercício social de 2024.

g) Ações em tesouraria

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

### 17. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

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

	<u>Controladora</u>	
	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores	277.957	156.669
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	218.126	218.126
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	1,27	0,72

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>			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Receita operacional bruta:				
Receita de venda de imóveis	515.986	1.227.969	294.765	864.111
Receita de locações e de serviços prestados	<u>5.939</u>	<u>17.061</u>	<u>7.503</u>	<u>18.819</u>
Total da receita operacional bruta	521.925	1.245.030	302.268	882.930
Deduções da receita bruta:				
Cancelamento de vendas	(32.790)	(85.711)	(44.673)	(119.196)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	<u>(10.266)</u>	<u>(25.340)</u>	<u>(5.868)</u>	<u>(18.491)</u>
Total das deduções da receita bruta	(43.056)	(111.051)	(50.541)	(137.687)
Receita líquida	<u>478.869</u>	<u>1.133.979</u>	<u>251.727</u>	<u>745.243</u>

## Notas Explicativas

### 19. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:								
Custo de obra/terrenos	-	-	-	-	(300.245)	(730.399)	(162.448)	(494.523)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	-	-	(11.600)	(20.559)	(4.149)	(9.749)
Manutenção/garantia	-	-	-	-	(4.340)	(10.302)	(3.805)	(9.780)
Total	=	=	=	=	<u>(316.185)</u>	<u>(761.260)</u>	<u>(170.402)</u>	<u>(514.052)</u>
Despesas comerciais:								
Despesas com publicidade e outros	-	-	-	-	(9.216)	(23.394)	(9.839)	(30.709)
Comissão de vendas	-	-	-	-	(5.051)	(14.262)	(4.337)	(17.036)
Despesas com “stands” e decorado	-	-	-	-	(7.372)	(34.313)	(10.995)	(24.543)
Despesas com unidades em estoque	-	-	-	-	(3.614)	(12.404)	(3.393)	(11.075)
Total	=	=	=	=	<u>(25.253)</u>	<u>(84.373)</u>	<u>(28.564)</u>	<u>(83.363)</u>
Despesas gerais e administrativas:								
Despesas com salários e encargos	(7.506)	(22.124)	(7.660)	(22.749)	(12.307)	(36.492)	(10.827)	(33.915)
Despesas com benefícios a empregados	(2.245)	(7.884)	(1.840)	(5.587)	(3.578)	(12.396)	(4.647)	(11.781)
Despesas de depreciações e amortizações	(1.203)	(3.149)	(915)	(2.722)	(1.480)	(3.919)	(1.134)	(3.346)
Despesas com serviços prestados	(7.228)	(19.632)	(5.447)	(16.908)	(8.923)	(26.294)	(8.090)	(23.622)
Despesas com conservação de imóveis	(30)	(225)	(80)	(294)	(48)	(299)	(104)	(382)
Despesas com taxas e emolumentos	(337)	(1.426)	(374)	(1.326)	(529)	(3.157)	(545)	(1.824)
Despesas com licenças e softwares	(1.366)	(4.032)	(1.010)	(3.790)	(1.678)	(4.893)	(1.212)	(4.556)
Demais despesas	(929)	(3.284)	(1.048)	(3.831)	(2.850)	(8.285)	(4.203)	(9.789)
Total	<u>(20.844)</u>	<u>(61.756)</u>	<u>(18.374)</u>	<u>(57.207)</u>	<u>(31.393)</u>	<u>(95.735)</u>	<u>(30.762)</u>	<u>(89.215)</u>

### 20. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

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

O montante de despesas a título de remuneração dos administradores em 30 de setembro de 2024 no consolidado é de R\$13.875, sendo R\$10.266 fixos e R\$3.609 variáveis (R\$12.705, sendo R\$9.239 fixos e R\$3.466 variáveis em 30 de setembro de 2023).

### 21. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2024 a	01/01/2024 a	01/07/2023 a	01/01/2023
	a	a	a	a	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	a
	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2023
Receitas:								
Rendimento de aplicação financeira	16.114	46.476	18.965	53.815	20.604	56.403	23.240	65.490
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	-	-	20.105	58.747	1.648	26.005
Outras receitas	4.286	11.324	2.408	5.890	6.580	15.854	3.186	8.625
Total	<u>20.400</u>	<u>57.800</u>	<u>21.373</u>	<u>59.705</u>	<u>47.289</u>	<u>131.004</u>	<u>28.074</u>	<u>100.120</u>
Despesas:								

## Notas Explicativas

	<u>Controladora</u>				<u>Consolidado</u>			
	<u>01/07/2024</u>	<u>01/01/2024</u>	<u>01/07/2023</u>	<u>01/01/2023</u>	<u>01/07/2024 a</u>	<u>01/01/2024 a</u>	<u>01/07/2023 a</u>	<u>01/01/2023</u>
	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>a</u>
	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2023</u>
Juros e variações monetárias passivas	(9.263)	(29.579)	(11.390)	(33.968)	(9.444)	(31.607)	(11.820)	(34.738)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	-	-	(807)	(2.576)	(2.303)	(3.897)
Outras despesas	(5)	(6)	20	14	(63)	(235)	(227)	(343)
Total	<u>(9.268)</u>	<u>(29.585)</u>	<u>(11.370)</u>	<u>(33.954)</u>	<u>(10.314)</u>	<u>(34.418)</u>	<u>(14.350)</u>	<u>(38.978)</u>

## 22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

### 22.1. Gestão de risco de capital

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

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

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

### 22.2. Caixa líquido

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Empréstimos e financiamentos	-	-	(765.745)	(552.153)
Debêntures	(307.556)	(304.018)	(307.556)	(304.018)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	<u>671.472</u>	<u>568.715</u>	<u>892.780</u>	<u>762.276</u>
Caixa líquido	<u>363.916</u>	<u>264.697</u>	<u>(180.521)</u>	<u>(93.895)</u>
Patrimônio líquido	<u>4.889.260</u>	<u>4.645.827</u>	<u>4.967.942</u>	<u>4.705.064</u>
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	0,07	0,06	-0,04	-0,02

### 22.3. Categorias de instrumentos financeiros:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Ativos financeiros</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	2.586	2.723	40.699	84.186
<u>Valor justo por meio do resultado:</u>				
Aplicações financeiras	668.886	565.992	852.081	678.090
<u>Custo amortizado:</u>				
Contas a receber	-	-	1.581.822	1.200.036
Títulos a receber	-	-	-	103

## Notas Explicativas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Partes relacionadas	103.366	76.275	105.659	79.016
<u>Passivos financeiros</u>				
<u>Custo amortizado:</u>				
Fornecedores	3.472	2.215	55.673	52.607
Empréstimos e financiamentos	-	-	765.745	552.153
Debêntures	307.556	304.018	307.556	304.018
Contas a pagar	30	126	22.341	36.329
Terrenos a pagar	-	-	336	1.624
Partes relacionadas	2.135	2.465	872	872

### 22.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

### 22.5. Gestão de risco de mercado

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

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

## Notas Explicativas

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

### 22.6. Exposição a riscos cambiais

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

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

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

Em 30 de setembro 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 12% (CDI), 2,19% (TR), 6,04% (IGPM), 4,3% (IPCA), 6,15% (IGP-DI), 12% (SELIC) e 5,35% (INCC) esperadas sobre os saldos apresentados abaixo:

<u>Indicadores</u>	<u>Controladora</u>			<u>Consolidado</u>		
	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário I	Cenário II	Cenário III
	Provável	(25%)	(50%)	Provável	(25%)	(50%)
<b>Ativo</b>						
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	80.266	60.200	40.133	102.250	76.687	51.125
Contas a Receber (Decréscimo do IGP e INCC)	-	-	-	88.707	66.530	44.353
Mutuos com Partes relacionadas (Decréscimo do CDI e IPCA)	10.351	7.763	5.175	10.351	7.763	5.175
<b>Passivo</b>						
Empréstimos e financiamentos (acréscimo TR)	-	-	-	(16.770)	(20.962)	(25.155)
Debentures (acréscimo CDI)	(37.124)	(46.405)	(55.686)	(37.124)	(46.405)	(55.686)

### 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.

## Notas Explicativas

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

	<u>Consolidado</u>			
	<u>Fluxo de caixa contratual</u>			
	<u>Até 1 ano</u>	<u>De 1 a 4 anos</u>	<u>Total</u>	<u>Saldo contábil</u>
Empréstimos e financiamentos	60.969	838.026	898.995	765.745
Fornecedores	55.673	-	55.673	55.673
Debêntures	51.619	382.358	433.977	307.556

### 22.9. Concentração de risco

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

### 22.10. Valor justo dos instrumentos financeiros

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

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

#### Hierarquia de valor justo

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

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

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

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

Em 30 de setembro 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 14.d, que foram classificados no nível 3, conforme modelo Black-Scholes, mas foram totalmente imateriais para qualquer registro contábil ou divulgação.



## Notas Explicativas

### 23. SEGUROS

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

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

### 24. COMPROMISSOS

A Companhia, em 30 de setembro de 2024, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$584.372 (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\$172.545 em 30 de setembro de 2024 (R\$111.343 em 31 de dezembro de 2023), conforme fluxos de recebimentos abaixo:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Aluguéis a receber em 1 ano	8.696	7.520
Aluguéis a receber em 2 anos	11.763	7.318
Aluguéis a receber em 3 anos	15.231	7.310
Aluguéis a receber em 4 anos	14.996	7.028
Aluguéis a receber após 5 anos	<u>121.859</u>	<u>82.167</u>
	<u>172.545</u>	<u>111.343</u>

### 25. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

## Notas Explicativas

Principais rubricas de resultado, por segmento:

	Comercial		Consolidado Residencial		Total	
	01/07/2024 a	01/07/2023 a	01/07/2024 a	01/07/2023 a	01/07/2024 a	01/07/2023 a
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Receita bruta	7.981	10.038	513.944	292.230	521.925	302.268
Deduções da receita bruta	(616)	(2.765)	(42.441)	(47.776)	(43.056)	(50.541)
Receita líquida	7.365	7.273	471.504	244.454	478.869	251.727
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(2.893)	(235)	(313.292)	(170.167)	(316.185)	(170.402)
Lucro bruto	4.473	7.038	158.212	74.287	162.684	81.325
Despesas com vendas	(376)	(376)	(24.877)	(28.188)	(25.253)	(28.564)

	Comercial		Consolidado Residencial		Total	
	01/01/2024 a	01/01/2023 a	01/01/2024 a	01/01/2023 a	01/01/2024 a	01/01/2023 a
	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023	30/09/2024	30/09/2023
Receita bruta	16.287	18.510	1.228.743	864.420	1.245.030	882.930
Deduções da receita bruta	(904)	(3.062)	(110.147)	(134.625)	(111.051)	(137.687)
Receita líquida	15.383	15.448	1.118.596	729.795	1.133.979	745.243
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(4.665)	(1.970)	(756.595)	(512.082)	(761.260)	(514.052)
Lucro bruto	10.718	13.478	362.001	217.713	372.719	231.191
Despesas com vendas	(2.319)	(2.744)	(82.054)	(80.619)	(84.373)	(83.363)

a) Principais ativos e passivos, por segmento:

	Comercial		Consolidado Residencial		Total	
	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
	<b>Ativos:</b>					
Contas a receber	27.265	22.706	1.554.557	1.177.330	1.581.822	1.200.036
Imóveis a comercializar	1.154.589	1.330.272	1.887.692	1.760.501	3.042.281	3.090.773
<b>Passivos:</b>						
Empréstimos e financiamentos	293.419	237.757	472.326	314.396	765.745	552.153
Adiantamento de clientes	-	-	85.735	94.286	85.735	94.286
Terrenos a pagar	-	120	336	1.504	336	1.624

## 26. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES INTERMEDIÁRIAS

As informações financeiras intermediárias, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 31 de outubro de 2024.

**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 30/09/2024 (em unidades de ações)	Ações Ordinárias (ON)		Ações Preferênc.		Total
Acionista	Quantidade	(%)	Quantidade	(%)	Quantidade (%)
BLACKROCK, INC.	11.455.252	5,18%			11.455.252 5,18%
NAVI HOLDINGS PARTICIPAÇÕES S.A.	11.293.832	5,11%			11.293.832 5,11%
SMM PARTICIPACOES LTDA	11.000.000	4,98%			11.000.000 4,98%
EZ1 PARTICIPACOES LTDA	10.520.475	4,76%			10.520.475 4,76%
EZ2 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,76%			10.520.474 4,76%
EZ3 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,76%			10.520.474 4,76%
EZ4 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,76%			10.520.474 4,76%
EZ5 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,76%			10.520.474 4,76%
EZ6 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,76%			10.520.474 4,76%
GAR PARTICIPACOES S.A	6.752.342	3,06%			6.752.342 3,06%
HPC PARTICIPACOES LTDA	6.752.342	3,06%			6.752.342 3,06%
MAPECA PARTICIPACOES S.A	6.752.342	3,06%			6.752.342 3,06%
SZA PARTICIPACOES S.A	6.752.342	3,06%			6.752.342 3,06%
VJR PARTICIPACOES S.A	3.902.041	1,77%			3.902.041 1,77%
PROSPEX FIA IE	1.636.183	0,74%			1.636.183 0,74%
GEMINI FIA IE	1.533.000	0,69%			1.533.000 0,69%
LIBANUS FUNDO DE INVESTIMENTO EM AÇÕES	1.447.922	0,66%			1.447.922 0,66%
VALEY PARTICIPACOES S.A	1.113.100	0,50%			1.113.100 0,50%
BAROLO PARTICIPACOES S.A	1.000.000	0,45%			1.000.000 0,45%
CEDRUS FIA IE	710.140	0,32%			710.140 0,32%
GENEPI CP IE	85.845	0,04%			85.845 0,04%
Controladores Diretos (Pessoa Física)	7.860.219	3,56%			7.860.219 3,56%
Ações em Tesouraria	2.863.400	1,30%			2.863.400 1,30%
Outros	74.955.956	33,92%			74.955.956 33,92%
<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 30/09/2024 (em unidades de ações)	Ações Ordinárias (ON)		Ações Preferênc.		Total
Acionista	Quantidade	(%)	Quantidade	(%)	Quantidade (%)
Controlador	120.420.663	54,49%			120.420.663 54,49%
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	97.703.159	44,21%			97.703.159 44,21%
<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 37 do Estatuto Social da EZTEC, a Companhia, seus acionistas, Administradores e membros do Conselho Fiscal obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, neste Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

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

## Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

### Introdução

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

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

### Alcance da revisão

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

### Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

### Ênfase

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

### Outros assuntos

#### Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro 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, 31 de outubro de 2024.

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

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

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

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

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

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

As avaliações do Comitê de Auditoria em relação às informações financeiras referentes ao terceiro 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, 30 de outubro de 2024.

Nelson Sampaio Bastos

Anis Chacur Neto

Antonio Carlos dos Santos Arantes

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

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

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as Demonstrações Financeiras intermediária do período findo em 30 de setembro 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, 31 de outubro de 2024.

A diretoria.

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

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

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as Demonstrações Financeiras intermediária do período findo em 30 de setembro 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, 31 de outubro de 2024.

A diretoria.