

Demonstrações Financeiras 2024



EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

CNPJ nº 08.312.229/0001-73

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Após termos divulgado os resultados intermediários ao longo do ano, encerramos o exercício de 2024 com uma crescente nos indicadores financeiros. No último trimestre, registramos uma margem bruta de 37,5%, margem líquida de 29,7% e lucro líquido de R\$ 127 milhões. No consolidado do ano, atingimos uma margem bruta de 34,1%, margem líquida de 25,9% e lucro líquido de R\$ 404,6 milhões, superando algumas marcas históricas ao longo do período. A receita líquida da Companhia cresceu 44,1% em relação ao ano anterior, alcançando R\$ 1,56 bilhão, um novo recorde histórico e um aumento de 39,2% em comparação ao maior patamar anterior, registrado em 2022. O lucro bruto também atingiu um marco relevante, totalizando R\$ 533 milhões, o maior para um ano livre de efeitos one-off. Ao longo de 2024, a Companhia adotou estratégias que fomentaram seu desempenho, com destaque para a otimização do giro de ativos, através do planejamento para a ampliação dos lançamentos e da comercialização do estoque pronto. O Valor Geral de Vendas ("GVV") lançado no ano cresceu 62,3% em relação a 2023, atingindo R\$ 1,6 bilhão. Ainda mais relevante foi a aceleração na velocidade de vendas, com 51,7% das unidades lançadas comercializadas no mesmo ano, um avanço em relação aos 44,4% de 2023 e aos 48,3% de 2022. Ao todo, lançamos nove projetos em diferentes segmentos residenciais, do econômico ao alto padrão. Os empreendimentos desenvolvidos em parceria com a Lindenberg representaram 64% do total, reforçando nosso foco nos segmentos de médio-alto e alto padrão, que corresponderam a 87% do VGV lançado. Essa estratégia se mostrou acertada diante do aumento das taxas de financiamento imobiliário, que dificultaram o acesso ao crédito para outros segmentos. Paralelamente, retomamos nossa atuação no segmento econômico, voltado para o programa Minha Casa Minha Vida ("MCMV"), após quase dois anos sem lançamentos nesse nicho. O projeto Conect João Dias, lançado no quarto trimestre, marca essa retomada e reforça nossa estratégia de atuação por meio de parcerias especializadas no segmento. Outro destaque foi o lançamento do D01.230, no terceiro trimestre. Localizado em Pinheiros, esse empreendimento smart-living foi concebido originalmente com

um projeto comercial para a Ez Inc e posteriormente convertido para residencial. Atualmente, 66,7% das unidades foram vendidas a um preço de R\$ 18 mil/m², demonstrando nossa capacidade de adaptação de terrenos para maximizar valor. No curto prazo, planejamos lançar outros projetos convertidos, como Pamaris, Fernandes Moreira e Roque Petroni. No que tange às vendas, 2024 foi o melhor ano da história da Companhia, com R\$ 1,9 bilhão em vendas brutas. Destacaram-se o segundo e terceiro trimestres, ambos superando R\$ 550 milhões em vendas, um patamar atingido apenas uma vez anteriormente, no quarto trimestre de 2019. Parte desse recorde se deve ao aumento de 97,5% nas vendas de estoque pronto. Nos últimos três trimestres, conseguimos vender mais de R\$ 100 milhões por trimestre desse tipo de produto, permitindo uma redução de 24% no estoque. Essa redução é estratégica, visto que 2025 será o maior ano de entregas da história da Companhia, com um VGV total de R\$ 2,6 bilhões a ser entregue. O Retorno sobre Patrimônio Médio ("ROAE") foi de 8,6% em 2024, um crescimento de 3,3 pontos percentuais em relação a 2023, com uma evolução consistente ao longo dos trimestres. No quarto trimestre, esse indicador analisado atingiu 10,9%, refletindo as ações implementadas para impulsionar a rentabilidade, sempre respeitando a natureza cíclica do setor e preservando a solidez da Companhia. Encerramos o ano com duas iniciativas relevantes: (i) o pagamento de dividendos extraordinários e (ii) a solicitação de antecipação da janela de exercício do bônus de subscrição da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. ("CAL"). Como resultado, o total de dividendos pagos no exercício foi de R\$ 246 milhões, sendo R\$ 96 milhões obrigatórios, dos quais R\$ 65 milhões já foram distribuídos, e R\$ 150 milhões extraordinários. Ademais, a AGE da CAL, realizada em 31 de janeiro de 2025, aprovou a emissão de novas ações, permitindo que a Eztec alcançasse uma participação de 46,7% e passasse a co-controlar a empresa junto ao atual controlador. Satisfeitos com as melhorias operacionais e financeiras alcançadas em 2024, iniciamos 2025 focados em continuar crescendo com rentabilidade, solidez e qualidade. O próximo ano trará desafios relevantes, como o maior volume de entregas da história

da Companhia, a administração do maior número de canteiro em atividades simultaneamente, a conclusão de uma das torres do Esther Towers e a locação de suas lajes e um cenário macroeconômico que se projeta mais desafiador que o vivido em 2024. Seguiremos confiantes na capacidade da Eztec de enfrentar esses desafios, amparados por uma gestão cada vez mais profissional, por um quadro de profissionais competentes e por nossa trajetória de mais de 45 anos de experiência no setor imobiliário.

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 Estado, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Relacionamento com os Auditores Independentes: Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que, com exceção da revisão e emissão de carta conclusiva para o processo de oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários da Vert Companhia Securitizadora, Lastreados em Créditos Imobiliários devidos pela Companhia, os auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S.S. não prestaram em 2024 outros serviços que não os relacionados com a 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.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023		31/12/2024	31/12/2023		
Circulante										
Caixa e equivalentes de caixa	3	6.443	2.723	71.381	84.186					
Aplicações financeiras	4	537.176	565.992	699.051	678.090					
Contas a receber	5	-	-	434.949	296.195					
Imóveis a comercializar	6	-	-	1.378.328	1.422.577					
Tributos a compensar	7	-	-	8.330	8.055					
Outros créditos		7.096	3.153	23.463	20.899					
Total do ativo circulante		550.719	571.868	2.616.102	2.510.852					
Não circulante										
Contas a receber	5	-	-	1.318.621	903.841					
Imóveis a comercializar	6	-	-	1.750.556	1.668.196					
Tributos a compensar	7	42.783	38.148	44.336	39.792					
Partes relacionadas	15	116.353	76.275	119.479	79.016					
Titulos a receber		-	-	-	103					
Outros créditos		82.673	157.549	64.193	139.883					
Investimentos	8	4.368.802	4.151.657	514.136	501.241					
Intangível	2.10	20.957	7.554	36.152	34.188					
Outros ativos	2.10	2.959	2.204	2.959	2.204					
Total do ativo não circulante		4.634.527	4.433.387	3.850.432	3.368.464					
Total do ativo		5.185.242	5.005.255	6.466.534	5.879.316					
<i>As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.</i>										

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o valor por ação)

RECEITA E DESPESAS	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Receita Líquida	19	-	-	1.560.541	1.083.172
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	-	-	(1.027.729)	(739.473)
Lucro bruto				532.812	343.699
(Despesas) receitas operacionais					
Despesas comerciais	20	-	-	(120.117)	(113.873)
Despesas gerais e administrativas	20	(82.250)	(78.002)	(125.975)	(121.200)
Honorários da administração	21	(12.420)	(11.894)	(18.567)	(17.362)
Equivalência patrimonial	8	455.490	290.434	79.410	102.637
Despesas tributárias		(768)	(837)	(9.038)	(7.540)
Provisão com perdas em investimentos		-	(11.216)	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas	6.205	16.602	(4.134)	2.719	
Lucro antes das receitas e despesas financeiras		366.257	205.807	334.391	189.080
Receitas financeiras	22	77.332	78.330	176.919	135.503
Despesas financeiras	22	(39.007)	(44.102)	(44.891)	(50.635)
Lucro antes do imposto de renda e da contribuição social		404.582	239.315	466.419	273.948
Imposto de renda e contribuição social correntes	14.b	-	-	(26.505)	(25.542)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	14.b	23	152	(11.196)	(2.310)
Lucro líquido do exercício		404.605	239.467	428.718	246.096
Lucro atribuível aos acionistas controladores		404.605	239.467	428.718	246.096
Lucro atribuível aos acionistas não controladores		-	-	24.113	6.629
Lucro básico e diluído por ação - R\$	18	1,85	1,10	1,85	1,10
<i>As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.</i>					

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Lucro líquido do exercício	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	404.605	239.467	428.718	246.096
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
Total do resultado abrangente do exercício	404.605	239.467	428.718	246.096
Lucro atribuível aos acionistas controladores	404.605	239.467	428.718	246.096
Lucro atribuível aos acionistas não controladores	-	-	24.113	6.629
<i>As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.</i>				

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E DE 2023

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

Fluxo de caixa das atividades operacionais	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro líquido do exercício	404.605	239.467	428.718	246.096
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Ajuste a valor presente sobre clientes	-	-	17.142	13.540
Variação monetária e juros, líquidos	(43.549)	(38.846)	(137.056)	(89.976)
Amortizações de mais valia	2.661	3.017	4.314	4.601
Depreciações e amortizações	4.052	3.657	24.892	19.765
Equivalência patrimonial	(455.490)	(290.434)	(79.410)	(102.637)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos	(23)	(152)	37.701	27.852
Provisão para riscos e demandas judiciais	851	(3.250)	3.173	(4.506)
Provisão de distritos e de créditos estimados	-	-	(6.288)	3.151
Provisão para perdas com investimentos	-	11.216	-	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	(484.576)	(95.565)
Imóveis a comercializar	-	-	129.780	(321.729)
Aquisição de Certificado Potencial de Construção - CEPAC	-	-	-	-
Outros ativos	20.159	48.567	102.097	70.419
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Adiantamento de clientes	-	-	(13.616)	(37.251)
Fornecedores	(355)	219	2.572	(1.923)
Outros passivos	(111)	(10.801)	(5.105)	5.468
Dividendo recebidos de controladas e controladas em conjunto	379.077	389.042	70.872	134.839
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(32.370)	(25.298)
Juros pagos	(38.022)	(42.805)	(91.831)	(75.445)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	273.856	308.897	(28.992)	(228.598)
Fluxo de caixa das atividades de investimento				
Aquisição de títulos financeiros	(681.820)	(548.958)	(1.507.754)	(1.474.944)
Resgate de títulos financeiros	776.145	611.754	1.565.997	1.603.438
Venda de participações societárias	14.051	43.613	-	-
Redução de capital recebida de controladas e controladas em conjunto	132.355	68.063	26.526	-
Aquisição / aporte em controladas, líquido do caixa recebido	(228.032)	(379.091)	(42.711)	(59.869)
Aquisição de bens do imobilizado e intangível	(2.990)	(1.171)	(11.644)	(3.447)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	9.709	(205.790)	30.404	65.178
Fluxo de caixa das atividades de financiamento				
Captação de empréstimos e financiamentos	300.000	-	736.405	434.340
Amortização de empréstimos, financiamentos e dívidas de uso	(303.756)	(4.081)	(459.631)	(117.327)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	-	-	(4.562)	(16.689)
Partes relacionadas	(40.408)	(59.628)	(40.463)	(62.104)
Dividendo pagos	(235.681)	(44.692)	(235.681)	(44.692)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(279.845)	(108.401)	(3.932)	193.528
(Redução) aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa	3.720	(5.294)	(2.519)	30.107
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.723	8.017	71.996	41.889
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	6.443	2.723	69.477	71.996
(Redução) aumento do saldo de caixa e equivalentes de caixa	3.720	(5.294)	(2.519)	30.107
<i>As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.</i>				

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

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. Contexto operacional: A EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia" ou "Controladora"), com sede na Avenida República do Líbano, 1.921, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, está listada no Novo Mercado desde 21 de junho de 2007, na Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros - B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão, sendo suas ações negociadas por meio do código "EZTC3", atuando como "holding" das empresas mencionadas na nota explicativa 8. A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, mantém preponderantemente caracterizados em seu objeto social: (a) a incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários de qualquer natureza, inclusive por meio de financiamento; (b) a Administração e locação de imóveis próprios; (c) o loteamento de terrenos; (d) a construção de condomínios; (e) a prestação de serviços relativos a construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; e (f) a participação em outras sociedades, empresariais ou não, na qualidade de sócia, cotista ou acionista.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade: As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("International Financial Reporting Standards - IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, conforme descrito na nota explicativa 2.16, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15). A Administração seguiu o OCP/07 e declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão e em sua prestação de serviços. As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras. A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas mencionadas nas notas explicativas 10 e 11, Empréstimos, financiamentos e debêntures, na data da emissão dessas demonstrações financeiras. Em 13 de março de 2025, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação. **2.2. Base de elaboração:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. **2.3. Bases de consolidação:** As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na nota explicativa 8. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores. **a) Empresas controladas:** Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o direito de (i) dirigir as atividades relevantes; (ii) exposi-

ção, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas. **b) Empresas controladas em conjunto:** A Companhia mantém participação compartilhada nas sociedades, nas quais os contratos, ou estatutos sociais e/ou acordos estabelecem controle conjunto com outros quotistas/acionistas. A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial. Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial. **2.4. Combinação de negócios:** Combinações de negócios são contabilizadas usando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma das contraprestações transferidas em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho de qualquer perda acumulada do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, a mais-valia adquirida em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocada a cada uma das unidades geradoras de caixa do grupo que se espera que seja beneficiada pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades. Quando uma mais-valia fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, a mais-valia associada à parcela alienada deve ser incluída no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. A mais-valia alienada nessas circunstâncias é apurada com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida. **2.5. Moeda funcional e de apresentação:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais, sendo a sua moeda funcional o real - R\$. **2.6. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas:** Julgamentos, a preparação das demonstrações finance-

ras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras. Estimativas e premissas: as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir. **Fontes orçadas:** A Companhia monitora a evolução do orçamento de todos seus empreendimentos lançados e em construção, comparando-o com o orçamento realizado no início de sua contabilização e, os custos não incorridos são atualizados pelo INCC ou re-orçados conforme necessidade, de acordo com o acompanhamento periódico das áreas técnicas envolvidas e conhecedoras de cada empreendimento imobiliário, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na nota explicativa 2.16. **Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias civil, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independentemente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos e equipe interna, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão. **Valor justo de instrumentos financeiros:** quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado ou outros. Os dados para esses métodos se baseiam geralmente no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito, cenários econômicos e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros. **Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros ("impairment test"):** a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS
CNPJ nº 08.312.229/0001-73

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDES EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Os grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade e valor realizável líquido são: imóveis a comercializar e investimentos. A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos e unidades concluídas, a preço de mercado (método comparativo), e método involutivo (com base no fluxo de caixa de aproximadamente 12 meses para o desenvolvimento do empreendimento, que inclui, dentre outros, tributos, custos de vendas e atuação pelo ICCO), para o empreendimento em construção e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução do valor realizável líquido. Quando a redução do valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o ágio, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução do valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução do valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado. Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, apesar do valor de mercado da ação da Companhia, estar abaixo do valor patrimonial, não foram identificadas perdas de valores dos ativos tangíveis e intangíveis da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto. **2.7. Instrumentos financeiros: a) Ativos financeiros não derivativos - classificação e mensuração.** A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) e ao valor justo por meio do resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável. A Companhia mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é não somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros. A Companhia mensura os ativos financeiros pelo valor justo por meio do resultado quando o objetivo for a geração imediata do seu "caixa", de forma a ter a liberdade para venda ou não de seu ativo. Esses ativos são mantidos para receber fluxos de caixa contratuais e vender. Caixa e equivalentes de caixa - representado por numerário existente no caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras em certificados de depósitos bancários, mensuradas com base no valor justo, com seus efeitos reconhecidos no resultado. O caixa restrito é tratado como caixa e equivalentes pois sua realização ocorre logo após o encerramento do exercício. Aplicações financeiras - referem-se a Certificados de Depósito Bancário (CDBs), cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Nas datas de encerramento das demonstrações financeiras todas as aplicações financeiras são mensuradas com base no valor justo com os seus efeitos reconhecidos no resultado. Contas a receber - provisão para perdas de crédito esperadas ("PCE") e distrate - os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e desconto a valor presente (nota explicativa 2.15). A provisão para perdas de crédito esperadas e provisão de distratos, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos, quando a provisão é revertida, a rescisão de venda é reconhecida, considera-se também a garantia destes imóveis devida pela Companhia. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa 2.16. Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica "Receita de venda de imóveis", até a entrega das chaves, e como "Receitas financeiras" (juros ativos), após a entrega das chaves. b) "Impairment" de ativos financeiros: A Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de perdas por "impairment", para todos os ativos financeiros avaliados a custo amortizado. O valor da perda por "impairment" é mensurado como a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros original dos ativos financeiros e seu valor contábil, sendo sua diferença reconhecida no resultado do exercício. Se, num período, o valor da perda por "impairment" for maior que o valor contábil, o valor da perda reconhecida anteriormente também impactará na demonstração do resultado. c) Passivos financeiros não derivativos - classificação e mensuração: A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado. Um passivo financeiro é classificado e mensurado inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. Os passivos financeiros são mensurados pelo valor justo por meio do resultado quando do reconhecimento inicial e de forma irrevogável, eliminarem ou reduzirem diferenças entre ganhos e perdas nos descausamentos que ocorreria de mensuração de ativos passivos. Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir: d) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento: A Companhia reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer criação de uma nova entidade seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo passivo separado. A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada. Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. e) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge: Em 31 de dezembro de 2024, a Companhia possui como instrumentos financeiros derivativos as opções de compra das ações da Companhia Construtora Adolpho Lindenberg S.A, detalhadas nas notas explicativas 1.5.d, e 2.7.1. **2.8. Imóveis a comercializar:** Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos decorrentes da construção e reconhecidos quando a Companhia efetua os investimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas. Os encargos financeiros de aquisições dos imóveis, empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos empreendimentos são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado (custo) de acordo com as vendas das unidades. **2.9. Investimentos:** A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. **2.10. Imobilizado e intangível:** O imobilizado é realizado pelo preço de aquisição computado por computadores e periféricos, móveis e utensílios, equipamentos, instalações e demais bens materiais. Os imobilizados são avaliados, inicialmente, 5 anos para computadores e periféricos, e 10 anos para os demais, além das benfeitorias em imóveis de terceiros, de acordo com o prazo do contrato de locação, "showrooms", estande de vendas e direitos de uso das sedes administrativas. O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos contratos. Um item do imobilizado e intangível é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado. Anualmente as taxas de depreciação e amortização são revisadas para as mudanças à vida útil quando aplicável. **2.11. Provisão para garantias:** Constituída em montante julgado necessário considerando o histórico das garantias prestadas para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado. **2.12. Provisão para contingências e demandas judiciais:** A provisão para contingências e demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia é avaliada a métrica que indica uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. A Companhia se utiliza da avaliação de seus consultores internos e externos até a última instância judicial para determinar a necessidade de reconhecer provisão, considerando o histórico e perspectivas futuras de conclusão dos processos. Para os casos em que a perspectiva de perda é possível, estes são divulgados. **2.13. Provisão para garantias:** Constituída em montante julgado necessário considerando o histórico das garantias prestadas para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado. **2.14. Imobilizado e intangível:** O imobilizado é realizado pelo preço de aquisição computado por computadores e periféricos, móveis e utensílios, equipamentos, instalações e demais bens materiais. Os imobilizados são avaliados, inicialmente, 5 anos para computadores e periféricos, e 10 anos para os demais, além das benfeitorias em imóveis de terceiros, de acordo com o prazo do contrato de locação, "showrooms", estande de vendas e direitos de uso das sedes administrativas. O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos contratos. Um item do imobilizado e intangível é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado. Anualmente as taxas de depreciação e amortização são revisadas para as mudanças à vida útil quando aplicável. **2.15. Apuração do resultado de incorporação, venda de imóveis e locação:** a) Nas vendas de unidades concluídas, são observados os seguintes procedimentos: O custo incorrido (custo do terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque. As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão - "POC" de cada unidade imobiliária, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado da respectiva unidade imobiliária. De montantes das receitas de vendas reconhecidas superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou não circulante, na rubrica "Contas a receber". Os montantes recebidos de clientes superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica "Adiantamentos de clientes". A receita de venda está apresentada ao seu valor justo, em função ao ajuste a valor presente efetuado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção. c) Os arrendamentos são normalmente classificados como arrendamentos operacionais. As receitas de alugueis são apropriadas de acordo com o método de linearização das receitas dos contratos de locação, em conformidade com o CPC 06 (R2) - Arrendamentos. **2.17. Informação por segmento:** As informações financeiras são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a alocação de custos de recursos e sua avaliação feita pela Companhia, considerando os seus segmentos como empreendimentos comerciais e residenciais. **2.18. Demonstração do valor adicionado:** Preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. **2.19. Benefícios a empregados:** Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, à medida que são incorridos. A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações. **2.20. Lucro líquido e lucro por ação:** O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuído aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras. A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na nota explicativa 18. **2.21. Pronunciamentos novos ou revisados:** Abaixo seguem as normas e alterações válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024 e aplicáveis para a Companhia:

Pronunciamento	Descrição	Avaliação
Acordos de financiamento de fornecedores	Esclarecem as características dos acordos de financiamento de fornecedores	Não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.
Alterações ao IAS 7 e IFRS 7 (equivalente ao CPC 03 (R2) - Demonstração dos Fluxos de Caixa) e a IFRS 7 (equivalente ao CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Divulgações)	Altera o reconhecimento de impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.	Não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.
Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimentos em coligadas, controladas e empreendimento controlado em conjunto / ICP 09	Atualização do CPC contempla método de equivalência patrimonial em demonstrações contábeis separadas, alterando referências normativas.	Não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.

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

Pronunciamento	Descrição	Vigência
IFRS 18 - Alterações a serem introduzidas no CPC 26 (R1) - Apresentação das demonstrações contábeis / IAS 1	Norma introduz novos requisitos para apresentação na demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados, além de novas classificações como atividades operacional, investimento, financiamento, impostos e operações descontinuadas. Exigência de medidas de desempenho definidas pela administração serão requeridas.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. Com adoção retrospectiva.
IFRS 18 - Alterações de escopo restrito equivalentes ao CPC 03 (R2) - Demonstrações dos fluxos de caixa / IAS 7	Alteração no ponto de partida na Demonstração dos fluxos de caixa no método indireto para lucro ou prejuízo operacional e alterações de padrões	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. Com adoção prospectiva.
Alterações ao CPC 18 (R3) - Investimentos em coligadas, controladas e empreendimento controlado em conjunto / ICP 09	Atualização do CPC contempla método de equivalência patrimonial em demonstrações contábeis separadas, alterando referências normativas.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2025.

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

3 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	6.443	2.723	69.477	71.996
Bancos - Caixa Restrito (i)	6.443	2.723	69.477	71.996
			1.904	12.190
			6.443	84.186

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

4 APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 31 de dezembro de 2024, possuem vencimento de curto prazo, com risco insignificante de mudança de valor e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia, que não compromissos de caixa de curto prazo. Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no valor justo com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

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

5 CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	434.949	296.195
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (i)	1.176.768	699.934
Duplicatas a receber - serviços e locação	37.928	6.549
	1.753.570	1.200.036
Circulante	434.949	296.195
Não circulante	1.318.621	903.841
(*) Valores de ajuste a valor presente, em 31 de dezembro de 2024, no montante de R\$44.920 (R\$27.778 em 31 de dezembro de 2023) ajustando as contas a receber. A taxa média de ajuste durante o período encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de 7,2% ao ano (5,6% ao ano em 31 de dezembro de 2023) para as contas a receber das unidades não entregues, sendo consideradas taxas históricas da data das vendas das unidades imobiliárias. A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de dezembro de 2024 e 2023, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:		

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Ano		
2025		182.091
2026		274.358
2027		184.053
2028		157.730
A partir de 2029		100.690
		1.318.621

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

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
A vencer	1.724.738	1.163.967
Vencidos:		
Até 30 dias	16.850	19.601
De 31 a 60 dias	6.521	6.803
De 61 a 90 dias	1.989	1.743
De 91 a 120 dias	1.404	3.541
Acima de 120 dias	1.310	21.202
	39.894	52.890
	(11.062)	(16.821)
	1.753.570	1.200.036

Em 31 de dezembro de 2024, o total de títulos vencidos, 35% (20% em 2023), referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo que prováveis perdas já registradas nas demonstrações financeiras. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

6 IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos	321.306	437.919
Imóveis em construção	1.448.138	1.319.890
Terrenos para novas obras	1.188.621	903.841
Encargos financeiros	111.323	90.977
Adiantamento para fornecedores	55.750	64.159
	3.128.884	3.090.773
Circulante	1.378.328	1.422.577
Não circulante	1.750.556	1.668.196
Os encargos financeiros incorridos e diretamente atribuídos a construção dos empreendimentos e ativos e terrenos são capitalizados nos estoques e baixados de acordo com a realização destes ativos na linha de custo dos imóveis vendidos. Demonstramos abaixo a movimentação destes encargos:		

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Saldo Inicial Encargos Estoques	80.977	42.199
Encargos Capitalizados no período	60.088	53.805
Baixa de encargos no período	(11.323)	(90.977)
Saldo Final Encargos Estoques	111.323	80.977

Os terrenos com lançamento previsto para janeiro de 2026 em diante foram classificados no ativo não circulante. A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos, unidades concluídas e em construção, a preço de mercado e método involutivo, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução para o valor realizável líquido. Para o fechamento destas demonstrações financeiras, não foi identificada necessidade de provisão de redução para o valor realizável líquido destes ativos.

7 TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	42.783	38.148	48.228	43.659
Outros	-	-	5.038	5.038
	42.783	38.148	53.266	48.697

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

8 INVESTIMENTOS

Sociedades controladas	Participação Direta - %	Ativo	Passivo	Controladora		Equivalência Patrimonial		Investimentos	
				Resultado do Exercício	Resultado do Exercício	31/12/2024	31/12/2023		
				Líquido	Líquido				
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	18.374	20	18.354	(302)	(181)	11.012	11.043	
Ana clara Incorporadora Ltda.	99,99%	56.736	36	56.700	(353)	(353)	56.694	38.383	
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99%	44.633	1.907	42.726	1.053	1.053	42.722	41.178	
Ares da Praça Emp. Imob. Ltda.	85,00%	29.953	1.223	28.730	1.209	1.028	24.421	28.314	
Austin Incorporadora Ltda.	90,00%	172.110	28.076	144.034	7.988	7.162	129.631	111.556	
Barcarna Incorporadora Ltda.	99,99%	64.429	27.553	36.876	9.992	9.991	36.872	31.884	
Belo Vale Incorporadora Ltda. (e)	50,00%	20.592	481	20.417	(872)	(436)	10.056	-	
Bergamo Incorporadora Ltda. (f)	99,99%	21.608	3	21.605	(279)	(279)	21.603	-	
Caldas Novas Incorporadora Ltda.	80,00%	325.398	40.835	284.563	44.335	35.468	227.650	206.402	
Campina grande Inc. Ltda.	99,99%	140.481	111.790	28.691	(261)	(261)	28.688	47	
Campo Limpoo Incorporadora Ltda.	99,99%	12.818	642	12.176	2.818	2.818	12.175	10.963	
Noves Incorporadora Ltda.	99,99%	212.867	78.339	134.528	30.885	30.882	134.315	103.843	
Catalão Incorporadora Ltda.	99,99%	44.240	17.803	26.437	623	623	26.434	23.564	
Cristalina Incorporadora Ltda.	99,99%	32.772	88	32.684	(367)	(367)	32.681	31.397	
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	32.447	1.296	31.151	7.127	3.564	15.576	24.887	
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	187.373	9.439	177.934	33.280	23.296	124.554	128.012	
Elba Incorporadora Ltda.	99,99%	11.202	275	10.927	(49)	(49)	10.926	15.336	
Er Cal Mario Amaral Ltda. (a) (d)	50,00%	58.709	17.987	40.722	(6.677)	(3.339)	20.361	18.099	
Ez Cal Participações Ltda. (a) (c)	50,00%	231.317	-	231.317	36.628	18.314	115.659	85.546	
Ez Inc Incorporações S.A	99,99%	1.514.064	324.975	1.189.089	(3.429)	(3.429)	1.188.970	1.117.839	
Fit Casa Incorporadora Ltda (f)	99,99%	227.590	38.207	189.383	13.426	13.425	189.364	313.842	
Georgina Incorporadora Ltda.	99,99%	13.017	-	13.017	(57)	(57)	13.016	13.074	
Novo Cruz Incorporadora Ltda.	99,99%	57.110	231.502	35.678	9.814	98.804	335.474	229.309	
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	244.825	97.983	146.842	41.424	41.420	146.827	105.418	
Harisa Incorporadora S.A (b)	50,00%	162.946	44.673	118.273	36.745	18.373	59.137	40.764	
Ilha Bela Incorporadora S.A.	70,00%	53.990	239	53.751	(201)	(141)	37.626	50.579	
Ilândia Incorporadora Ltda.	99,99%	165.199	57.459	107.740	45.015	45.010	107.729	62.726	
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	99,99%	83.734	5.534	78.200	20.987	19.494	39.100	47.021	
Itaú Incorporadora Ltda.	99,99%	44.021	6.650</						

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

CNPJ nº 08.312.229/0001-73

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

12 ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Em 31 de dezembro de 2024, o montante de R\$80.670 (R\$94.286 em 31 de dezembro de 2023) nas demonstrações financeiras consolidadas representa os valores recebidos de clientes em excesso à evolução financeira dos empreendimentos e recebimentos de clientes em empreendimentos não reconhecidos contabilmente (empreendimentos em momento de cláusulas suspensivas, a serem reconhecidos a posterior).

13 TERRENOS A PAGAR

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

Sociedade controladora	Localização	Índice de atualização	Consolidado	
			31/12/2024	31/12/2023
Alta Clara Incorporadora Ltda.	Saúde	-	-	1.288
Campina Grande Incorporadora Ltda (i)	São Caetano do Sul	IPCA	111.744	634
Outras			112.080	1.232
Circulante			52.586	1.624
Não Circulante			59.494	-

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

14 TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

Controladora	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
IRPJ diferido	-	17
CSLL diferida	-	1.458
PIS e COFINS diferidos	-	6
Circulante	-	23
Não Circulante	-	23

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de janeiro de 2026 e estão consistindo em saldos a receber.

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

Controladora	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	404.582	239.315
Alíquota	(137.558)	(81.367)
Efeito sobre equivalência patrimonial	154.867	98.748
Efeito sobre adições	(2.793)	(2.519)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	111.850
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos e diferenças temporárias (*)	(14.493)	(14.710)
Total dos impostos	23	152
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	23	152
Taxa efetiva	-	-

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

15 PARTES RELACIONADAS

Controladora	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Ativo não circulante:		
Conv Empreendimentos Imobiliários Ltda. (f)	10.986	-
Banco de Projetos Imobiliários Ltda. (e)	11.359	10.840
Construtora Adolpho LindenberG S.A. (d)	94.008	65.435
Outras	-	-
Total	116.353	76.275
Passivo circulante (*):		
Ibiúna Incorporadora Ltda.	300	300
Mozas Incorporadora Ltda.	320	320
VY Intermediação Imob. Ltda.	-	-
Outras	1.450	1.450
Total	2.135	2.465

(*) Representa créditos sem a incidência de encargos financeiros. Nos períodos finais em 31 de dezembro de 2024 e 2023, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes operações: a) Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas operações, sendo o valor de R\$296 em 31 de dezembro de 2024 (R\$296 em 31 de dezembro de 2023), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos, e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros. b) Redução de capital a receber de controladas que totalizaram R\$39,188 em 30 de dezembro de 2024 (R\$58,906 em 31 de dezembro de 2023), registrada em "Outros créditos" na controladora. c) Compra de imóveis por administração, em sociedade controlada por R\$2.110 em junho de 2023, por valor semelhante de mercado. O saldo devedor em 31 de dezembro de 2024 é de R\$12.512. d) Em 23 de fevereiro de 2022, a Companhia celebrou um "Acordo de Anulação, Investimento e Outras Avencas", com a Construtora Adolpho LindenberG S.A. ("CAL"), com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários, através de uma sociedade. Serão desenvolvidos empreendimentos com o uso das marcas e gestão pertencentes à Construtora Adolpho LindenberG S.A., sem comprometer a continuidade dos negócios da Companhia e seus empreendimentos próprios e demais parcerias no mercado. A transação compreende ainda (a) uma operação privada de capitalização da Construtora Adolpho LindenberG S.A. e (b) a cessão de um bônus de subscrição à Companhia que dará direito à subscrição de novas ações de emissão da Construtora Adolpho LindenberG S.A. (ações bloqueadas em julho de 2022), após um prazo mínimo de 4 (quatro) anos, mediante pagamento do preço por ação aplicável diretamente à Construtora Adolpho LindenberG S.A. Caso exercida tal Opção de Subscrição, a Companhia passará a compartilhar o controle da Construtora Adolpho LindenberG S.A. com a LindenberG Investimentos Ltda., seu atual acionista controlador, por meio de acordo de acionistas. Em agosto de 2022, foi emitido o referido bônus de subscrição de ações da Construtora Adolpho LindenberG S.A. Em 3 de outubro de 2024 a Companhia solicitou antecipação da janela do exercício do bônus de subscrição emitido no âmbito do aumento de capital da Construtora Adolpho LindenberG S.A., anteriormente previsto para 2026/2027, para os exercícios de 2024/2025 e o vencimento de 2024 a antecipação da janela de opção foi aprovada pela Construtora Adolpho LindenberG S.A. e a operação aprovada pelo conselho administrativo de defesa encerrada. Em 31 de janeiro de 2025, foram emitidas as ações em favor da companhia, com maiores detalhes na nota explicativa 27.1 de eventos subsequentes. A Companhia efetuou análise de mensuração deste instrumento financeiro derivativo, não encontrando efeitos relevantes a serem registrados, nas demonstrações financeiras. Contrato de mútuo: Em maio de 2022, foi formalizado contrato de mútuo entre a Companhia e a Construtora Adolpho LindenberG S.A., com um limite de empréstimo de R\$2.500 a ser efetuado em até 24 meses, com vencimento para até 30 de junho de 2028, com encargos de CDI + 3% a.a., e em julho de 2023 houve um aumento no limite do mútuo entre as empresas de mais R\$65.000, totalizando um limite de crédito de R\$97.500 de valor original para o referido mútuo, nas mesmas condições e taxas do contrato original. Debiture privada: Em setembro de 2024, a Companhia efetuou a subscrição integral de debêntures da emissão, da espécie com garantia real, com garantia adicional fiduciária, em 3 séries, para colocação da Construtora Adolpho LindenberG S.A., sendo emissão de debêntures simples, não permutáveis em ações, a qual foi subscrita pela Companhia. Foram emitidas 23.300.000 Debêntures com o valor nominal unitário de R\$1,00 (um real), perfazendo o montante total de R\$23.300.000. 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 integração até a data de seu efetivo pagamento. Sobre o valor nominal unitário atualizado das Debêntures, incidirão juros remuneratórios correspondentes a 8,15% ao ano, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. e) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. f) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. g) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. h) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. i) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. j) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. k) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. l) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. m) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. n) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. o) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. p) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. q) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. r) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. s) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. t) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. u) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. v) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. w) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. x) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. y) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. z) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. aa) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. ab) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. ac) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. ad) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. ae) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. af) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. ag) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. ah) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. ai) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. aj) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. ak) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. al) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. am) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. an) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. ao) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. ap) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. aq) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. ar) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. as) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. at) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. au) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. av) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. av) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. aw) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. ax) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. ay) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. az) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. ba) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. bb) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. bc) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. bd) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. be) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. bf) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. bg) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. bh) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. bi) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. bj) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. bk) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. bl) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos Imobiliários Ltda (BPI) para operacionalização de projetos no segmento econômico, que possuem juros de 10% a.a. + IPCA, com vencimento em 30 de junho de 2028. Em 31 de dezembro de 2024, o saldo devedor bruto do contrato de mútuo e da debenture privada totalizou R\$94,008 (R\$65,435 em 31 de dezembro de 2023), registrados no grupo de Partes Relacionadas. bm) Contratos de mútuo com o parceiro Banco de Projetos

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

CNPJ nº 08.312.229/0001-73

expectativas e premissas para a determinação do valor provável de realização, com base na melhor estimativa do valor de venda dos estoques de unidades imobiliárias, bem como o valor provável de realização dos estoques de terrenos, com base no método de comparação de mercado e laudos de especialistas externos, ou por meio de estudos de viabilidade dos projetos já lançados ou planejados, dentre outras premissas. Caso o valor realizável seja menor que o custo, respectiva provisão é registrada. O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo e aos potenciais riscos de identificação de perdas ao valor recuperável desses ativos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de recuperação, dado à utilização de informações de mercado e grau de julgamento exercido pela diretoria, na determinação das bases comparativas e dos estudos internos de viabilidade. **Como nossa auditoria conduziu esse assunto:** Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação, com envolvimento de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar na análise das premissas utilizadas pela diretoria para o teste do valor realizável líquido dos valores dos imóveis a comercializar; (b) análise da melhor estimativa dos preços de venda dos imóveis a comercializar e dos comparativos de mercado para os terrenos, utilizados pela diretoria, e avaliação da sua razoabilidade e consistência com os dados e premissas utilizados; (c) para o valor realizável suportado por estudos internos de viabilidade, a revisão das projeções de vendas futuras, incluindo a verificação dos preços considerados e sua comparação com os dados de mercado, bem como a revisão dos custos projetados a incorrer e orçamentos dos projetos. Quanto ao custo de construção a incorrer utilizado no estudo, por meio de base amostral, envolvemos os nossos especialistas na revisão desses orçamentos, os quais suportam a base de reconhecimento de receita; (d) análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos; e, (e) análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas pela diretoria. Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor realizável líquido de imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável de imóveis a comercializar, adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 6, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto. **Outros assuntos: Demonstrações do valor adicionado:** As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado, individual e consolidada, foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto. **Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor:** A diretoria da Companhia é responsável por

essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração. Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório. Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito. **Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro. Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras. **Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas:** Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras. Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso: • Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais. • Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos proce-

dimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas. • Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria. • Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional. • Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada. Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos. Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas. Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 13 de março de 2025.

ERNST & YOUNG

Audítores Independentes S/S Ltda.
CRC SP-034519/O
Marcos Alexandre S. Pupo
Contador CRC SP-221749/O



www.eztec.com.br

IBRA B3

ITAG B3

IBRX100 B3

SMLL B3

IGC B3

IGCT B3

IMOB B3

EZTC
B3 LISTED NM

Documento assinado digitalmente
conforme MP nº 2.200-2 de
24/08/2001, que institui a Infraestrutura
de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil



Certificado por Editora Globo SA
04067191000160 Pub: 14/03/2025

A autenticidade deste documento
pode ser conferida através do QR Code
ou pelo link:

<https://publicidadelegal.valor.com.br/valor/2025/03/14/EZTEC1581311014032025.pdf>

Hash: 1741900201b2df4873e7ad4e10a804603e773168f3