

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 4T23

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Tradução simultânea (português – inglês)

15 de março de 2024

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



Acompanhe pelo Zoom:

[Clique aqui](#) ou acesse pelo QR Code
856 9775 5396

Contate o RI

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



Tel.: +55 (11) 5056-8313



ri@eztec.com.br



www.eztec.com.br/ri

 AIR
BROOKLIN
EZ BY OTT

Lançamento 1T20
Entrega 4T23



SUMÁRIO

DESTAQUES 4T23	4
COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO	5
BALANÇO PATRIMONIAL	6
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	7
INDICADORES FINANCEIROS	8
RECEITA, CUSTO & LUCRO BRUTO	8
DESPESAS COMERCIAIS.....	10
DESPESAS ADMINISTRATIVAS.....	11
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL	12
RESULTADO A APROPRIAR.....	13
RESULTADO FINANCEIRO	14
CAIXA E ENDIVIDAMENTO	15
INDICADORES OPERACIONAIS	16
LANÇAMENTOS.....	16
ENTREGAS DE PROJETOS	17
VENDAS & DISTRATOS	18
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.....	20
ESTOQUE.....	21
BANCO DE TERRENOS	22
EZ INC.....	24
MERCADO DE CAPITAIS	25
VALOR ADICIONÁVEL	25
CONSENSO INTERNO	26
ANEXOS	28
FLUXO DE CAIXA	28
EVOLUÇÃO DO PoC	29
ESTOQUE POR EMPREENDIMENTO	30
RECEITA POR EMPREENDIMENTO	32
COMPARTILHADAS.....	34
EZ INC.....	35

DESTAQUES 4T23

**20% vendido**

*Considerando a área privativa vendida do projeto total

Lindenbergh Ibirapuera
(Art e Design Tower)**Lucro Líquido trimestral de R\$83 milhões é 163% maior que o apurado no 4T22 e 112% maior que 3T23**

Com R\$1,5 bilhão de vendas 2023 é o 2º melhor ano da história e o melhor desde o início da pandemia.

Destaque Financeiros	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var	2023	2022	%Var
Receita Líquida (R\$ mil)	337.929	251.727	34,2%	310.897	8,7%	1.083.172	1.121.260	-3,4%
Lucro Bruto (R\$ mil)	112.508	81.325	38,3%	76.990	46,1%	343.699	384.229	-10,5%
Margem Bruta	33,3%	32,3%	1 p.p	24,8%	8,5 p.p	31,7%	34,3%	-2,5 p.p
Lucro Líquido (R\$ mil)	82.798	39.111	111,7%	31.511	162,8%	239.467	324.707	-26,3%
Margem Líquida	24,5%	15,5%	9 p.p	10,1%	14,4 p.p	22,1%	29,0%	-6,9 p.p
Lucro por Ação (R\$)	0,36	0,18	100,0%	0,15	140,0%	1,08	1,47	-26,5%
Dívida (Caixa) Líquido (R\$ mil)	93.895	18.513	407,2%	(241.151)	-138,9%	93.895	(241.151)	-138,9%
Geração (Queima) de Caixa (R\$ mil)	(75.382)	(116.774)	-35,4%	(170.801)	-55,9%	(335.046)	(627.180)	-46,6%

Destaque Operacionais	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var	2023	2022	%Var
Número de projetos /fases lançados	1	1	0,0%	3	-66,7%	5	9	-44,4%
VGv lançado %EZTEC (R\$ mil)	300.000	85.000	252,9%	468.446,0	-36,0%	987.000	1.783.446	-44,7%
Vendas Brutas %EZTEC (R\$ mil)	254.883	343.560	-25,8%	345.780	-26,3%	1.498.974	1.434.945	4,5%
Vendas Líquidas %EZTEC (R\$ mil)	205.914	278.507	-26,1%	304.335	-32,3%	1.269.809	1.255.002	1,2%
Estoque Total (R\$ milhão)	2.664.480	2.664.074	0,0%	2.843.490	-6,3%	2.664.480	2.843.490	-6,3%
VSO Líq.	7,2%	9,5%	-2,3 p.p	9,7%	-2,5 p.p	32,3%	30,6%	1,7 p.p
Número de Canteiros em Execução	19	21	-9,5%	20	-5,0%	19	20	-5,0%
Banco de Terrenos (R\$ milhão)	9.366.178	8.850.722	5,8%	8.630.000	8,5%	9.366.178	8.630.000	8,5%

São Paulo, 14 de março de 2024 - A EZTEC S.A. (B3: EZTC3), com 45 anos de existência, se destaca como uma das Companhias com maior lucratividade do setor de construção e incorporação no Brasil. A Companhia anuncia os resultados do quarto trimestre de 2023 (4T23). As informações operacionais e financeiras da EZTEC, exceto onde indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de Reais (R\$), preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil ("BR GAAP") e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Os dados não contábeis e não financeiros não foram auditados pelos Auditores Independentes.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uma boa leitura,

A ADMINISTRAÇÃO

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

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

BALANÇO PATRIMONIAL

Clique e acesse os dados em Excel



Período findo de 31 de dezembro de 2023
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var
ATIVOS	5.879.316	5.838.676	0,7%	5.533.594	6,2%
ATIVOS CIRCULANTES	2.510.852	2.609.601	-3,8%	2.337.621	7,4%
Caixa e Equivalentes de Caixa	84.186	51.500	63,5%	49.103	71,4%
Aplicações Financeiras	678.090	736.454	-7,9%	719.574	-5,8%
Contas a Receber de Clientes	313.016	284.259	10,1%	336.887	-7,1%
Provisão para Clientes Duvidosos	(16.821)	(15.997)	5,2%	(14.389)	16,9%
Imóveis a Comercializar	1.422.577	1.520.718	-6,5%	1.209.550	17,6%
Impostos a Compensar	8.905	9.132	-2,5%	9.348	-4,7%
Outros Créditos	20.899	23.535	-11,2%	27.548	-24,1%
ATIVOS NÃO CIRCULANTES	3.368.464	3.229.075	4,3%	3.195.973	5,4%
Contas a Receber de Clientes	903.841	900.646	0,4%	760.990	18,8%
Imóveis a Comercializar	1.668.196	1.497.427	11,4%	1.641.471	1,6%
Impostos a Compensar	39.792	37.425	6,3%	35.410	12,4%
Partes Relacionadas	79.016	44.294	78,4%	16.890	367,8%
Títulos a receber	103	2.114	-95,1%	16.727	-99,4%
Outros Créditos	139.883	164.868	-15,2%	133.125	5,1%
Ágio em Investimentos	69.918	70.438	-0,7%	73.968	-5,5%
Investimentos	431.323	470.842	-8,4%	464.682	-7,2%
Imobilizado	34.188	39.422	-13,3%	50.920	-32,9%
Intangível	2.204	1.599	37,8%	1.790	23,1%
PASSIVOS	1.174.252	1.174.301	0,0%	994.650	18,1%
PASSIVOS CIRCULANTES	402.620	503.128	-20,0%	475.669	-15,4%
Fornecedores	52.607	53.905	-2,4%	54.530	-3,5%
Obrigações Trabalhistas	8.071	12.097	-33,3%	9.796	-17,6%
Obrigações Fiscais	26.102	21.775	19,9%	24.660	5,8%
Empréstimos e Financiamentos	132.246	180.455	-26,7%	58.503	126,0%
Debêntures	4.225	16.017	-73,6%	4.965	-14,9%
Contas a Pagar	36.329	36.152	0,5%	36.082	0,7%
Provisão para Garantia	12.179	6.814	78,7%	7.544	61,4%
Adiantamento de Clientes	94.286	123.164	-23,4%	131.537	-28,3%
Terrenos a Pagar	1.624	38.365	-95,8%	123.911	-98,7%
Dividendos a Pagar	19.666	-	n.a	7.484	162,8%
Partes Relacionadas	872	1.012	-13,8%	850	2,6%
Impostos com Recolhimento Diferido	11.540	10.505	9,9%	12.753	-9,5%
Direitos de uso a pagar	2.873	2.867	0,2%	3.054	-5,9%
PASSIVOS NÃO CIRCULANTES	771.632	671.173	15,0%	518.981	48,7%
Empréstimos e Financiamentos	419.907	310.357	35,3%	164.886	154,7%
Debêntures	299.793	299.638	0,1%	299.172	0,2%
Terrenos a Pagar	-	-	n.a	-	n.a
Provisão para Garantia	4.525	8.767	-48,4%	5.721	-20,9%
Provisão para Contingências	5.676	8.603	-34,0%	10.182	-44,3%
Impostos com Recolhimento Diferido	35.845	35.224	1,8%	28.634	25,2%
Outros Débitos com Terceiros	388	2.389	-83,8%	2.389	-83,8%
Direitos de uso a pagar	5.498	6.195	-11,3%	7.997	-31,2%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.705.064	4.664.375	0,9%	4.538.944	3,7%
PATRIMÔNIO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES	4.645.827	4.598.395	1,0%	4.469.647	3,9%
Capital Social	2.888.997	2.888.997	0,0%	2.888.997	0,0%
Reservas de Capital	38.297	38.297	0,0%	38.297	0,0%
Custo com Emissão de Ações	(40.754)	(40.754)	0,0%	(40.754)	0,0%
Ações em Tesouraria	(45.181)	(45.181)	0,0%	(45.181)	0,0%
Reservas de Lucros	1.620.828	1.677.702	-3,4%	1.352.995	19,8%
Resultado do Período	239.467	128.748	86,0%	324.707	-26,3%
Ágio em transações com sócios	(55.827)	(49.414)	13,0%	(49.414)	13,0%
PATRIMÔNIO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	59.237	65.980	-10,2%	69.297	-14,5%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Clique e acesse os dados em Excel



	IFRS 10							
Período findo de 31 de dezembro de 2023 Valores expressos em milhares de reais – R\$	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var	2023	2022	%Var
RECEITA BRUTA	380.118	302.268	25,8%	348.257	9,1%	1.263.047	1.262.043	0,1%
(+) Receita de Venda de Imóveis	374.266	294.765	27,0%	341.947	9,5%	1.238.376	1.239.286	-0,1%
(+) Receita de Prestação de Serviços e Locações	5.852	7.503	-22,0%	6.310	-7,3%	24.671	22.757	8,4%
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	(42.189)	(50.541)	-16,5%	(37.360)	12,9%	(179.875)	(140.783)	27,8%
(-) Cancelamento de Vendas	(34.506)	(44.675)	-22,8%	(29.103)	18,6%	(153.703)	(112.334)	36,8%
(-) Imposto Incidentes sobre Vendas	(7.683)	(5.866)	31,0%	(8.257)	-7,0%	(26.172)	(28.449)	-8,0%
RECEITA LÍQUIDA	337.929	251.727	34,2%	310.897	8,7%	1.083.172	1.121.260	-3,4%
CUSTOS DE MERCADORIAS VENDIDAS	(225.421)	(170.402)	32,3%	(233.907)	-3,6%	(739.473)	(737.031)	0,3%
(-) Custos de Obra/Terrenos	(217.432)	(162.448)	33,8%	(227.882)	-4,6%	(711.955)	(722.293)	-1,4%
(-) Encargos Financeiros Capitalizados	(5.278)	(4.149)	27,2%	(2.386)	121,2%	(15.027)	(5.705)	163,4%
(-) Manutenção do Estoque e Garantias	(2.711)	(3.805)	-28,8%	(3.639)	-25,5%	(12.491)	(9.033)	38,3%
LUCRO BRUTO	112.508	81.325	38,3%	76.990	46,1%	343.699	384.229	-10,5%
(%) Margem Bruta	33,3%	32,3%	1 p.p	24,8%	8,5 p.p	31,7%	34,3%	-2,5 p.p
(DESPESAS) / RECEITAS OPERACIONAIS	(42.005)	(50.139)	-16,2%	(51.757)	-18,8%	(154.619)	(144.483)	7,0%
(-) Despesas Comerciais	(30.510)	(28.564)	6,8%	(29.915)	2,0%	(113.873)	(97.068)	17,3%
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(36.642)	(35.008)	4,7%	(36.485)	0,4%	(138.562)	(134.051)	3,4%
(-) Despesas Tributárias	(1.498)	(1.079)	38,8%	(1.887)	-20,6%	(7.540)	(9.944)	-24,2%
(+) Equivalência Patrimonial	21.059	14.253	47,8%	9.291	126,7%	102.637	87.020	17,9%
(+) Outras Receitas (Despesas) Operacionais	5.586	259	2056,8%	7.239	-22,8%	2.719	9.560	-71,6%
LAJIR	70.503	31.186	126,1%	25.233	179,4%	189.080	239.746	-21,1%
RESULTADO FINANCEIRO	23.726	13.724	72,9%	18.901	25,5%	84.868	138.151	-38,6%
(+) Receitas Financeiras	35.383	28.074	26,0%	31.958	10,7%	135.503	175.158	-22,6%
(-) Despesas Financeiras	(11.657)	(14.350)	-18,8%	(13.057)	-10,7%	(50.635)	(37.007)	36,8%
LAIR	94.229	44.910	109,8%	44.134	113,5%	273.948	377.897	-27,5%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIB. SOCIAL	(8.150)	(6.435)	26,7%	(10.100)	-19,3%	(27.852)	(35.790)	-22,2%
(-) Correntes	(7.433)	(5.131)	44,9%	(8.856)	-16,1%	(25.542)	(35.511)	-28,1%
(-) Diferidos	(717)	(1.304)	-45,0%	(1.244)	-42,4%	(2.310)	(279)	728,0%
ATRIBUÍVEL AOS NÃO CONTROLADORES	(3.281)	636	-615,9%	(2.523)	30,0%	(6.629)	(17.400)	-61,9%
LUCRO LÍQUIDO (Atribuível aos controladores)	82.798	39.111	111,7%	31.511	162,8%	239.467	324.707	-26,3%
(%) Margem Líquida	24,5%	15,5%	9 p.p	10,1%	14,4 p.p	22,1%	29,0%	-6,9 p.p

INDICADORES FINANCEIROS

RECEITA, CUSTO
& LUCRO BRUTO

Margem Bruta



33,3%

4º Trimestre
↑0,98 p.p. vs 3T23

31,7%

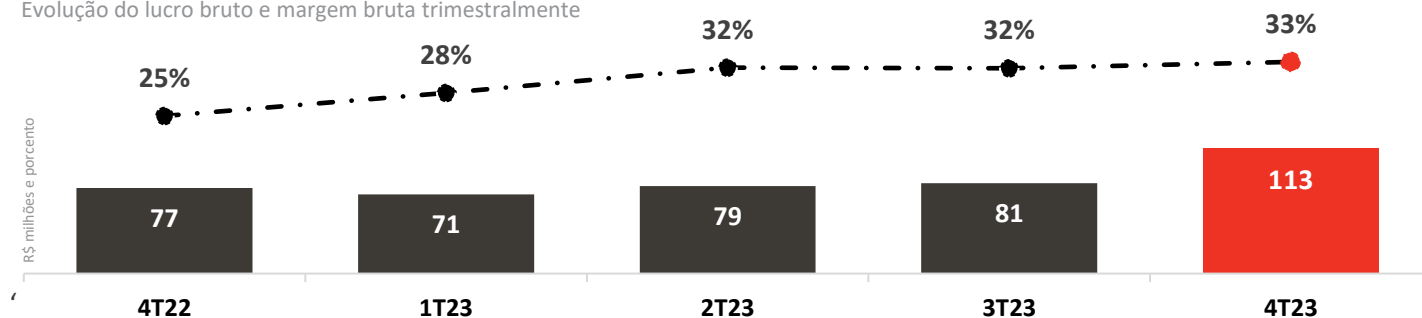
Acumulada no ano

Superação de Cláusula suspensiva do Lindenberg Ibirapuera eleva em R\$70 milhões as receitas do 4T23. Tendo sua primeira fase anunciada em junho de 2023, o projeto Lindenberg Ibirapuera supera a cláusula suspensiva depois de transcorridos os seis meses de seu registro de incorporação, e passa a ter o resultado de suas unidades vendidas incorporados aos resultados financeiros. Cabe ressaltar que este projeto se encontra 20% vendido (no consolidado das duas fases) e 61% executado, em virtude de seu canteiro ter sido iniciado antes de seu lançamento em 2021, devido à obra de contrapartida do estacionamento para a IBM.

EZ Parque da cidade, entregue em 30 de novembro, foi responsável por recuo de 2,3p.p. na margem bruta anual. Dentre as entregas realizadas no 4T23 está a do EZ PDC e com isso encerram-se os efeitos das multas e gastos adicionais atrelados ao atraso deste projeto. A partir de mai/23 houve a efetiva materialização do atraso do projeto, resultando em um pagamento de multa de 1% a.m. sobre o saldo pago, corrigido a INCC, para cada um dos clientes. Aqueles que desejavam renunciar à multa, preferindo a opção do distrato da unidade com direito ao recebimento integral dos valores pagos ajustados ao INCC, foram atendidos. Tal efeito teve relevante impacto nos dados financeiros do ano. Cabe pontuar que se expurgássemos os resultados do EZ Parque da Cidade a margem bruta consolidada da Companhia seria de 34%.

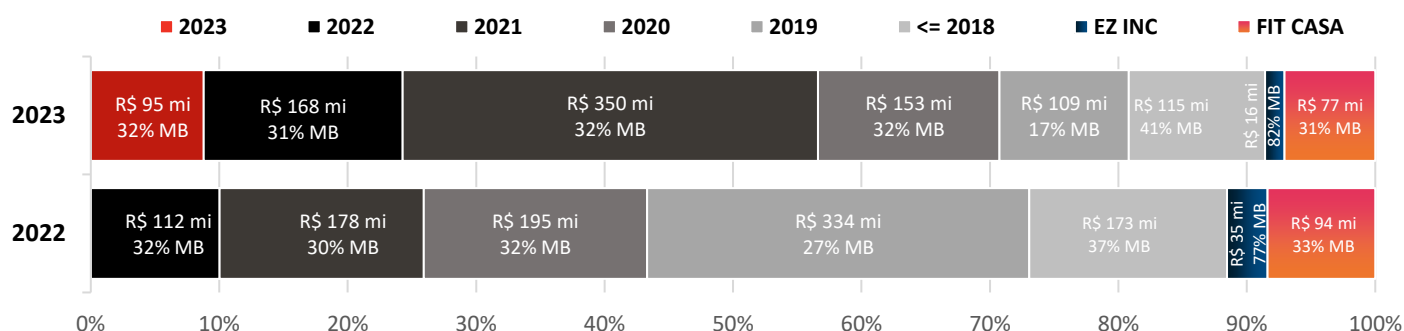
8,5p.p. na margem bruta comparação anual vs 4T22 e crescimento de 39,5% do lucro bruto vs 3T23

Evolução do lucro bruto e margem bruta trimestralmente



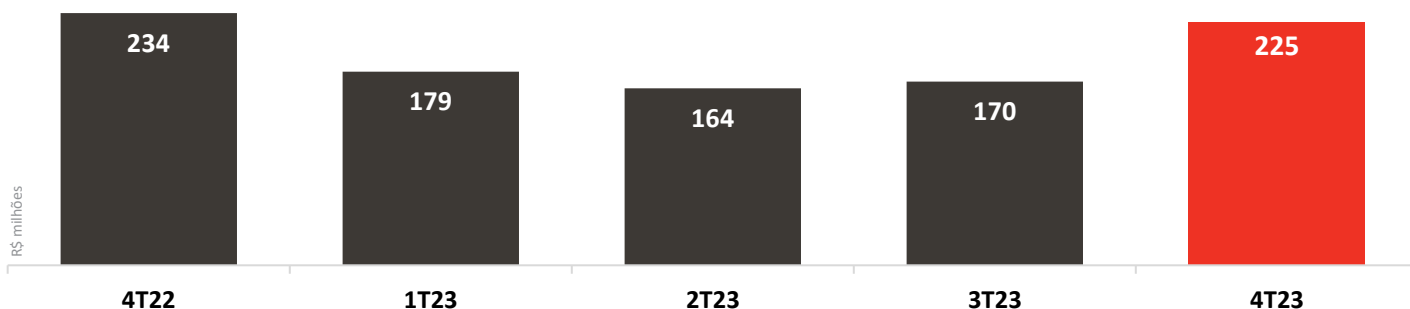
O peso dos projetos lançados antes de 2019 vêm perdendo relevância à medida que eles foram entregues

Receita Líquida e Margem bruta por ano de lançamento



Reconhecimento contábil do Lindenberg Ibirapuera incrementou tanto receita quanto custo no 4T23

Evolução trimestral dos custos

**Custos de obra/Terrenos****96,5%**

Dos custos do Trimestre

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

Encargos Financeiros Capitalizados**2,3%**

Dos custos do Trimestre

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

Manutenção & Garantia**1,2%**

Dos custos do Trimestre

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

DESPESAS COMERCIAIS

R\$3 milhões com a Construção dos Stands de venda dos lançamentos do 1T24 elevaram Despesas Comerciais. A Companhia se prepara para o lançamento de três novos projetos no primeiro trimestre de 2024, são eles o Mooca Città Firenze e Milano, além do Lindenberg Vista Brooklin e do Villares Parada Inglesa. Além disso, cabe ressaltar que os valores de gastos com comissões são reconhecidos na mesma proporção do PoC dos projetos. Com isso, uma vez que houve a superação da cláusula suspensiva do Lindenberg Ibirapuera que está com 61% de PoC, foi apreciado a mesma proporção no reconhecimento dos gastos com as comissões das unidades vendidas. No mais o incremento observado na variação anual decorre da depreciação das grandes lojas de vendas construídas pela Companhia que foram imobilizadas.



Publicidade, Propaganda e Comissões

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



Decorados e Stands de Venda

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



Manutenção e Estoque

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

Período findo de 31 de dezembro de 2023
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var	2023	2022	%Var
DESPESAS COMERCIAIS	30.510	28.564	6,8%	29.915	2,0%	113.873	97.068	17,3%
Publicidade, propaganda e outros	7.454	9.839	-24,2%	11.565	-35,5%	38.163	38.377	-0,6%
Stands de vendas e decorado	13.571	10.995	23,4%	9.617	41,1%	38.114	26.939	41,5%
Comissão de Vendas	6.319	4.337	45,7%	5.836	8,3%	23.355	18.943	23,3%
Despesas com unidades em estoques	3.166	3.393	-6,7%	2.897	9,3%	14.241	12.809	11,2%

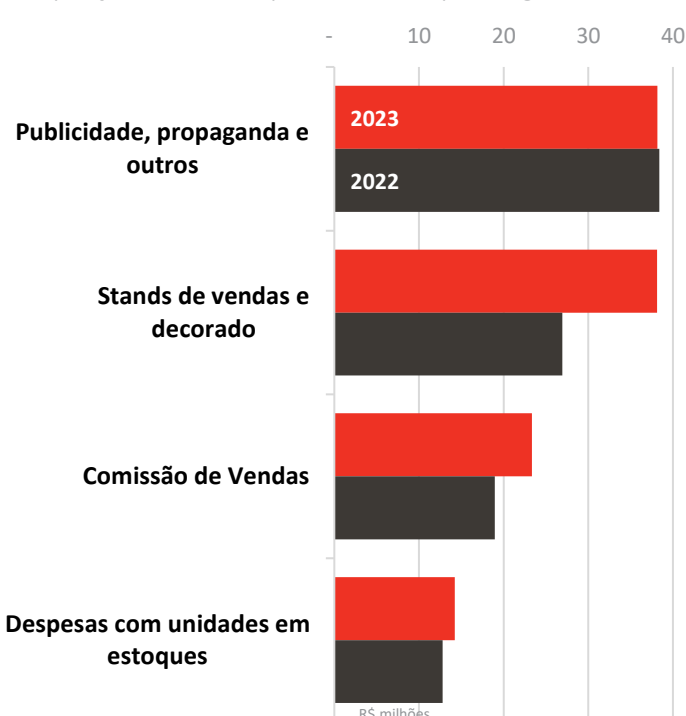
Elaboração de Stands para Futuros lançamentos elevaram gastos com Stands e decorados no trim.

Despesa comercial por trimestre e categoria - 12 meses



Estratégia para fomentar a venda de estoque pronto e em construção eleva despesas comerciais

Comparação anual das Despesas comerciais por categoria



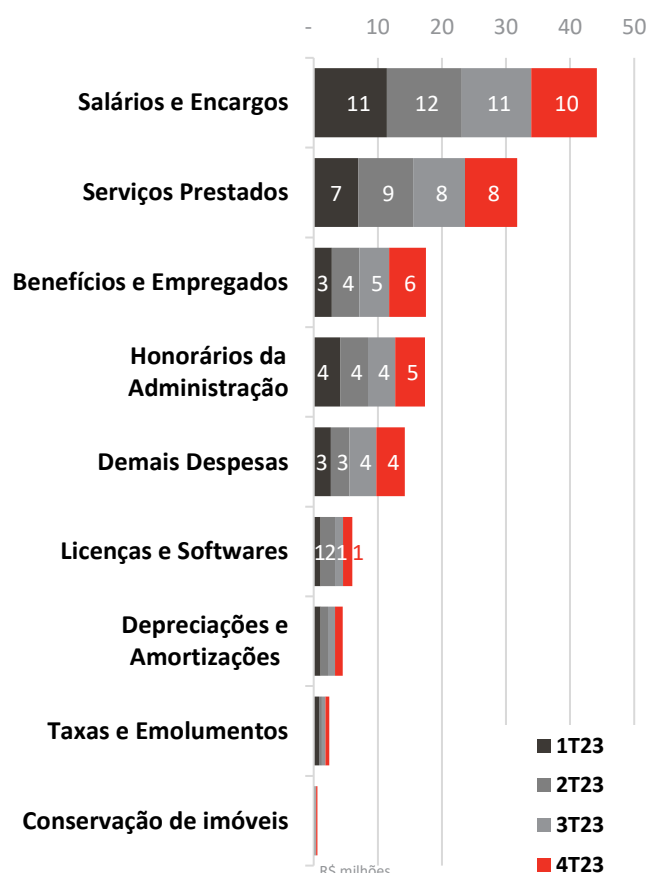
DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Sem variações significativas em seu tamanho operacional, as despesas administrativas se mantêm. A Companhia vem optando pela manutenção do seu tamanho operacional evitando ampliação nos gastos gerais e administrativos. Ao longo do ano a evolução dos gastos se manteve em linha com a inflação no período. Elevação de 19% em gastos com Benefícios a Empregados se deu por ajustes nos planos oferecidos aos colaboradores.

Período findo de 31 de dezembro de 2023 Valores expressos em milhares de reais – R\$	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var	2023	2022	%Var
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	36.642	35.008	4,7%	36.485	0,4%	138.562	134.051	3,4%
Salários e Encargos	10.252	10.827	-5,3%	10.802	-5,1%	44.167	42.610	3,7%
Honorários da Administração	4.657	4.246	9,7%	6.513	-28,5%	17.362	19.284	-10,0%
Benefícios a Empregados	5.742	4.647	23,6%	3.757	52,8%	17.523	14.717	19,1%
Depreciações e Amortizações	1.173	1.134	3,4%	1.099	6,7%	4.519	4.468	1,1%
Serviços Prestados	8.094	8.090	0,0%	7.656	5,7%	31.716	33.177	-4,4%
Conservação de imóveis	190	104	82,7%	282	-32,6%	572	743	-23,0%
Taxas e Emolumentos	621	545	13,9%	650	-4,5%	2.445	2.859	-14,5%
Licenças e Softwares	1.467	1.212	21,0%	2.477	-40,8%	6.023	6.328	-4,8%
Demais Despesas	4.446	4.203	5,8%	3.249	36,8%	14.235	9.865	44,3%

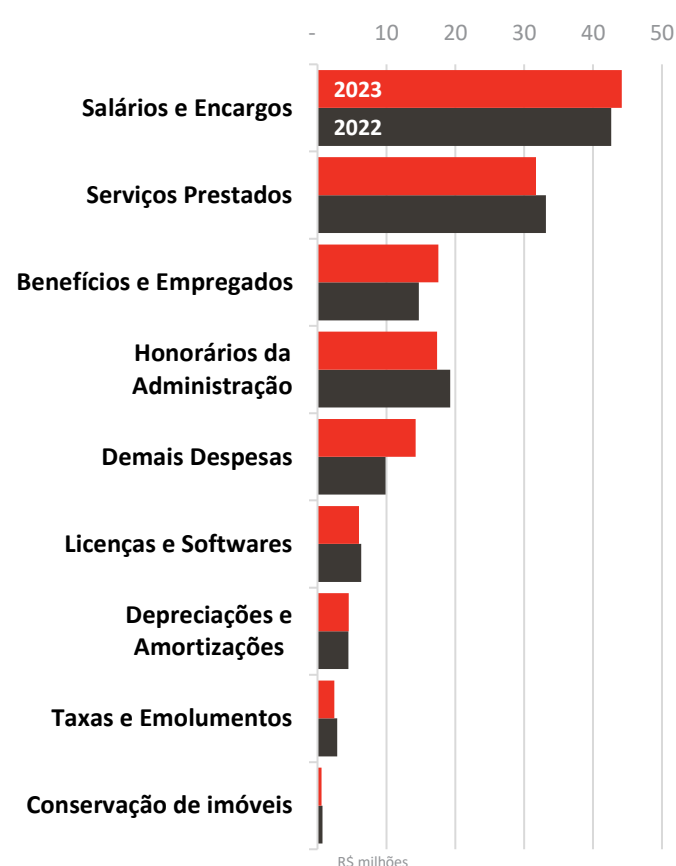
Sem variações expresivas, despesas adminstrativas se mantêm semelhantes às do trimestre anterior

Despesas Administrativas por trimestre e categoria - 12 meses



Incremento nas despesas administrativas no exercício é semelhante à inflação no período

Comparação anual das Despesas Adm. por categoria



EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

24,5%

Do Lucro Líquido no trimestre

41,7%

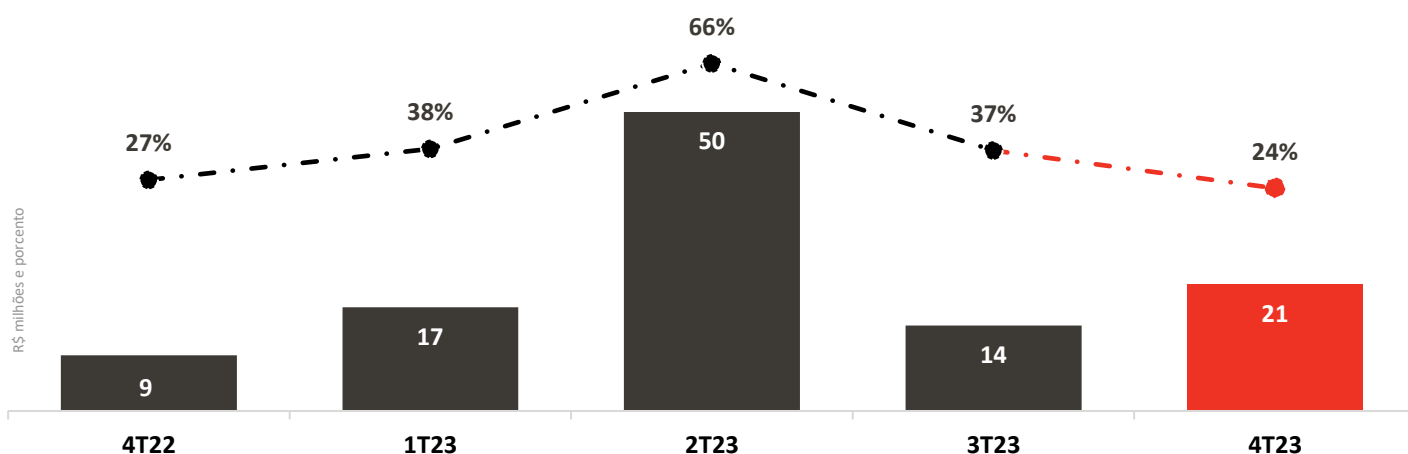
Acumulado no ano

Mais detalhes no anexo: [Compartilhadas](#)

Incremento de 48% na Equivalência se dá em parte pelo reconhecimento contábil do projeto Lindenberg Alto de Pinheiros (3T23) e na venda de unidades prontas do Jardins do Brasil. No 4T23 a Companhia contou com a superação da cláusula suspensiva do projeto Lindenberg Alto de Pinheiros que contribuiu para o resultado de R\$5,9 milhões apurado pela EZCAL no percentual EZTEC. Além deste efeito, foram realizadas R\$3,6 milhões de vendas de unidades prontas do projeto Reserva Jardins do Brasil em Osasco. Vale pontuar que, uma vez concluído, as receitas decorrentes das vendas de unidades prontas são integralmente capturadas no trimestre da venda dado que o PoC é de 100%.

Equivalência volta a crescer com as entregas no trimestre

Evolução trimestral da Equivalência Patrimonial e seu percentual no Lucro Líquido



INFORMAÇÃO DOS PROJETOS EM EQUIVALÊNCIA	%EZTEC	SPE	Trimestre Lançamento	Parceiro	Região	Padrão	Área Priv. (m²)	VGTV Total (R\$ milhões)	VGTV %EZ (R\$ milhões)	Resultado Equivalência
PRINCIPAIS PROJETOS										85.888
Jardins do Brasil - Reserva JB	76%	Phaser	3T19	LPI & Brasília	Osasco	Médio	52.095	329,7	251,4	26.395
Park Avenue	50%	Harisa	4T22	Fraiha	Zona Sul	Alto	12.355	500,5	250,2	25.486
Signature	50%	Itatiaia	4T20	Imoleve	Zona Sul	Alto	15.419	248,6	124,3	12.645
Meu Mundo Estação Mooca	50%	Iracema	4T20	Cyrela	Zona Leste	Econômico	24.957	159,1	79,6	8.435
Eredità	50%	Dakota	4T20	Aguassanta	Zona Leste	Médio	15.501	143,3	71,6	6.973
EZCAL	50%	EzCal	-	CAL	-	Alto	21.910	427,2	213,6	5.954
OUTROS										16.749
EQUIVALÊNCIA TOTAL DO ANO										102.637

RESULTADO A APROPRIAR

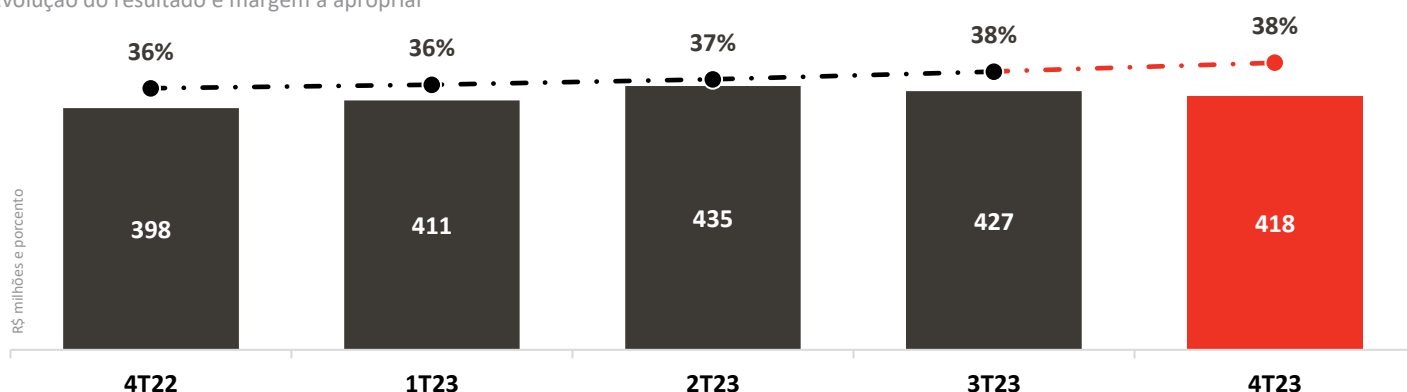
38,4%

Margem a apropriar

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

Com redução nas vendas, resultado a apropriar reduz 2% em relação ao 3T23

Evolução do resultado e margem a apropriar



Período findo de 31 de dezembro de 2023
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var
PROJETOS CONSOLIDADOS	417.540	426.802	-2,2%	398.465	4,8%
Margem a apropriar (%)	38,4%	37,5%	0,9 p.p	35,9%	2,5 p.p
Receitas a Apropriar – Unidades Vendidas	1.059.310	1.115.096	-5,0%	1.096.013	-3,4%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	27.778	21.596	28,6%	14.239	95,1%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(669.548)	(709.890)	-5,7%	(711.787)	-5,9%

Período findo de 31 de dezembro de 2023
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var
PROJETOS EM EQUIVALÊNCIA	153.479	152.179	0,9%	155.866	-1,53%
Margem a apropriar (%)	41,6%	40,8%	0,8 p.p	41,6%	0 p.p
Receitas a Apropriar – Unidades Vendidas Equi.	366.810	369.538	-0,7%	371.062	-1,2%
Ajuste a Valor Presente (AVP) – Realizado Equi.	2.367	3.026	-21,8%	3.543	-33,2%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - Equi.	(215.698)	(220.385)	-2,1%	(218.739)	-1,4%

RESULTADO FINANCEIRO

Ampliação do resultado financeiro ocorre, em grande parte, pela retomada do IGP-DI ao campo positivo. O IGP-DI, indexador de 61% da carteira de alienação, foi positivo em 1,00% a.p. para o cálculo dos juros no 4T23. Anteriormente, ele havia sido negativo em 4,14% a.p. no trimestre anterior. Quando a taxa estava negativa, era reconhecida a perda financeira e o valor era abatido da correção acumulada nos contratos dos clientes, tendo como limite o principal da dívida, sendo muitas vezes compensado pela taxa fixa atrelada ao contrato. Atualmente cerca de 39% do volume financiado possuem o IPCA como indexador, no período ele variou +0,73%.

Rendimento de Aplicações



As aplicações financeiras estão atreladas a CDBs cujas taxas de remuneração variam de 99% a 103% do CDI.



Juros sobre Contas a Receber

IGP-DI* teve variação de 1,00% a.p. no 4T23 frente aos -4,14% a.p. do 3T23. Também estão presentes efeitos particulares como os juros entre a entrega das chaves e o efetivo repasse do cliente ao banco financiador.

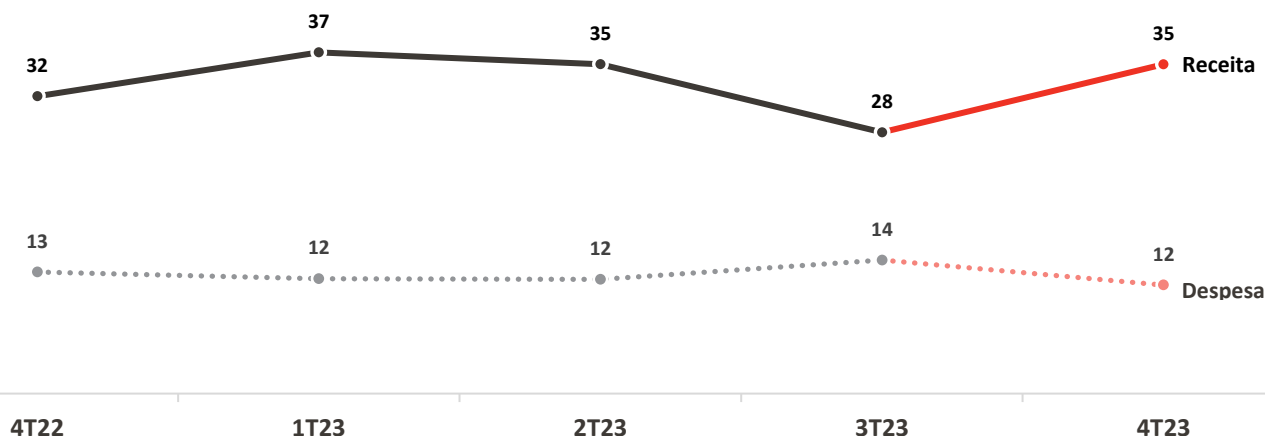
*IGP-DI acumulado no trimestre considerado os 2 meses de defasagem

Período findo de 31 de dezembro de 2023
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var	2023	2022	%Var
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	23.726	13.724	72,9%	18.901	25,5%	84.868	138.151	-38,6%
RECEITAS FINANCEIRAS	35.383	28.074	26,0%	31.958	10,7%	135.503	175.158	-22,6%
Rendimento de Aplicações Financeiras	18.686	23.240	-19,6%	25.151	-25,7%	84.176	100.299	-16,1%
Juros Ativos Sobre Contas a Receber de Clientes	11.669	1.648	608,1%	5.078	129,8%	37.674	66.400	-43,3%
Outras (Inclui juros ativos sobre recebíveis em atraso)	5.028	3.186	57,8%	1.729	190,8%	13.653	8.459	61,4%
DESPESAS FINANCEIRAS	(11.657)	(14.350)	-18,8%	(13.057)	-10,7%	(50.635)	(37.007)	36,8%
Juros e Variações Monetárias Passivas	(10.278)	(11.820)	-13,0%	(11.708)	-12,2%	(45.016)	(31.689)	42,1%
Descontos Concedidos Sobre Contas a Receber de Clientes	(1.193)	(2.303)	-48,2%	(1.317)	-9,4%	(5.090)	(5.171)	-1,6%
Outras	(186)	(227)	-18,1%	(32)	481,3%	(529)	(147)	259,9%

Avanço do IGP-DI incrementou o rendimento da Carteira de AF

Evolução Trimestral do Receita e Despesa financeira



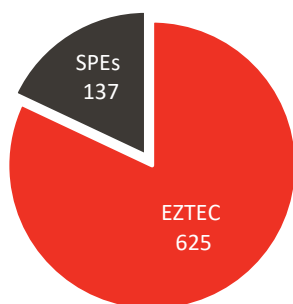
CAIXA E ENDIVIDAMENTO

R\$ -75,4 milhões

Varição de Caixa Líquido no trimestre

Companhia contratou mais R\$50 milhões em dívidas de FSH e usou R\$53 milhões para pagamento de terrenos. A Companhia vem utilizando dos saldos de financiamento contratados junto aos bancos comerciais para desenvolver as suas obras, a maioria dos contratos estão a Poupança + 2,4% + TR. Além disso, a Companhia pagou R\$ 20 milhões relativa à aquisição de terrenos na Av. Mario Amaral e outros R\$ 33 milhões da última parcela do terreno na av. Verbo divino. Adicionalmente, R\$9,2 milhões foram pagos em dividendos trimestrais relativos aos resultados do 3T23.

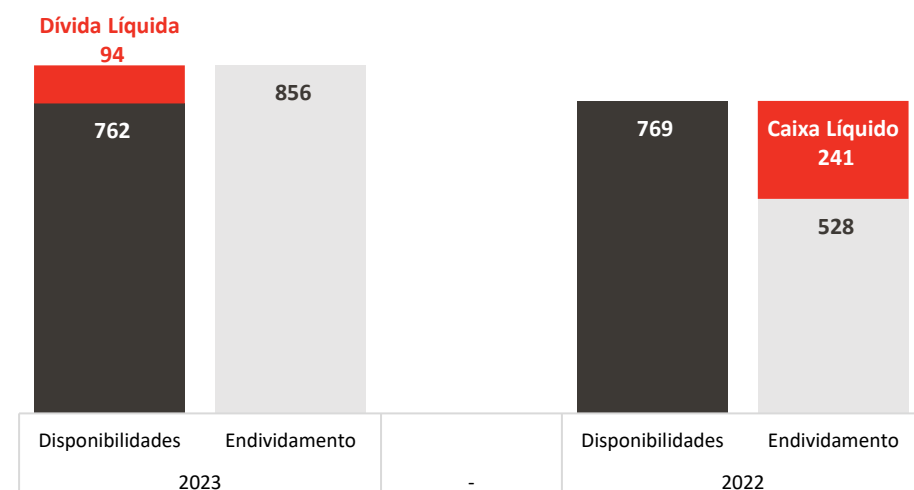
18% das Disponibilidades estão sob Patrimônio de Afetação



R\$ milhões

Comparação anual da posição de Dívida/Caixa Líquido

R\$ milhões



Período findo de 31 de dezembro de 2023
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var	2023	2022	%Var
CAIXA (DÍVIDA) LÍQUIDO	(93.895)	(18.513)	407,2%	241.151	-138,9%	(93.895)	241.151	-138,9%
GERAÇÃO (CONSUMO) DE CAIXA LÍQUIDO	(75.382)	(116.774)	-35,4%	(170.801)	-55,9%	(335.046)	(627.180)	-46,6%
Endividamento de Curto Prazo	(159.470)	(196.472)	-18,8%	(63.468)	151,3%	(159.470)	(63.468)	151,3%
Endividamento de Longo Prazo	(696.701)	(609.995)	14,2%	(464.058)	50,1%	(696.701)	(464.058)	50,1%
Caixa e Equivalentes	84.186	51.500	63,5%	49.103	71,5%	84.186	49.103	71,4%
Aplicações Financeiras	678.090	736.454	-7,9%	719.574	-5,8%	678.090	719.574	-5,8%
GERAÇÃO (CONSUMO) DE CAIXA LÍQUIDO EX-DIVIDENDO E RECOMPRA	(66.095)	(98.881)	-33,2%	(145.761)	-54,7%	(290.354)	(393.995)	-26,3%
Geração (Consumo) de Caixa	(75.382)	(116.774)	-35,5%	(170.801)	-55,9%	(335.046)	(627.180)	-46,6%
Dividendos Pagos	9.287	17.893	-48,1%	25.040	-62,9%	44.692	171.789	-74,0%
Recompra de ações de própria emissão	-	-	0,0%	-	n.a.	-	61.396	-100,0%

INDICADORES OPERACIONAIS

R\$ 300 milhões

%EZ Lançado no Trimestre

LANÇAMENTOS



20% vendido

Lindenbergh Ibirapuera (Art e Design Tower)

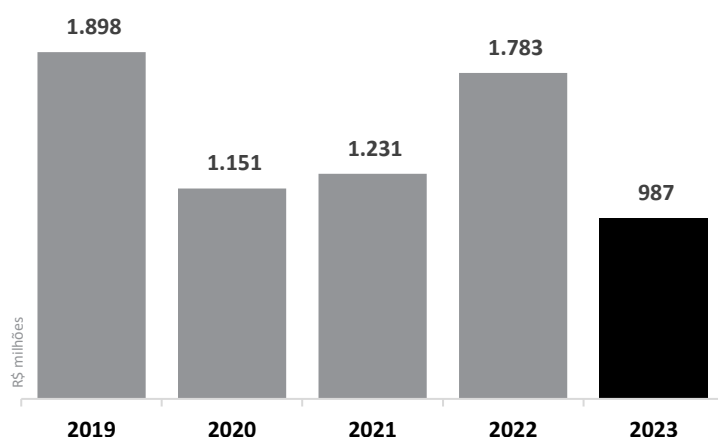
*Considerando % da área privativa vendida do projeto total



INFORMAÇÃO DOS LANÇAMENTOS	%EZTEC	SPE	Resultado	Cláusula Suspensiva	Região	Localização	Padrão	Entrega Prevista	# Unidades Lançadas	Área Priv. de Uni. Lançadas (m²)	Área privativa vendida (%)	VGW %EZ (R\$ milhões)
1T									136	13.459	63,9%	127,0
Jota Vila Mariana	50%	Gregório	Equivalência	Não	Cidade SP	Zona Sul	Alto	2T26	136	13.459	63,9%	127,0
2T									167	29.551	52,5%	475,0
East Blue	100%	Jacarei	Consolidado	Não	Cidade SP	Zona Leste	Médio-Alto	2T26	123	16.587	67,3%	175,0
Lindenbergh Ibirapuera - Art Tower	90%	Caldas Novas	Consolidado	Não	Cidade SP	Zona Sul	Alto	2T26	44	12.964	35,3%	300,0
3T									41	8.448	38,8%	85,0
Lindenbergh Alto de Pinheiros	50%	EZCAL 1	Equivalência	Não	Cidade SP	Zona Oeste	Alto	3T26	41	8.448	38,8%	85,0
4T									44	12.964	4,3%	300,0
Lindenbergh Ibirapuera - Design Tower	90%	Caldas Novas	Consolidado	Não	Cidade SP	Zona Sul	Alto	2T26	44	12.964	4,3%	300,0
ACUMULADO ANO									388	64.422	44,4%	987,0

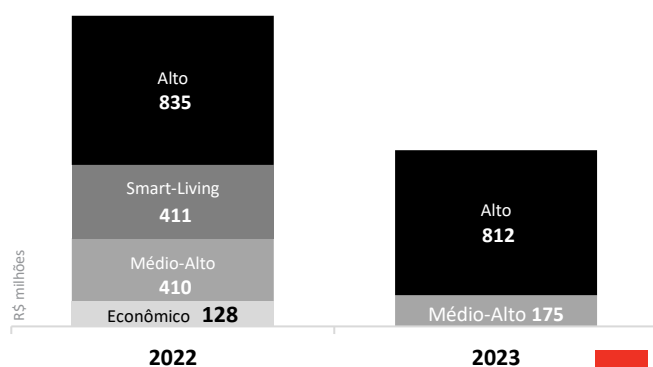
Redução no volume de lançamentos visando apoio à estratégia de redução de estoques

Evolução anual do VGW dos lançamentos %EZ



Dado o cenário, foco em 2023 recaiu sobre os projetos de maior poder aquisitivo

Comparação entre os perfis dos lançamentos



ENTREGAS DE PROJETOS

R\$ 6,7 bilhão %EZ

Em VGV distribuído entre 19 canteiros ativos

Incluído os ativos comerciais em obras do Esther Towers e Air Brooklin Comercial



84% área privativa de un. vendidas

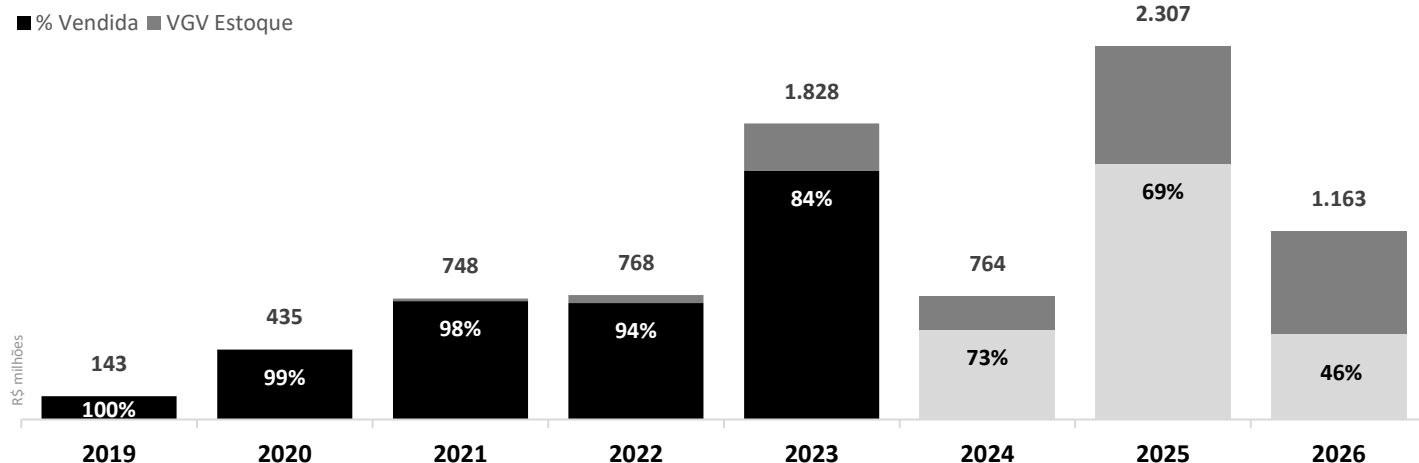
ENTREGA – Air Brooklin

Companhia realizou a entrega de seis empreendimentos no 4T23, incluindo o EZ Parque da Cidade e Air Brooklin. Ao longo de 2023 foram entregues R\$ 1,8 bilhão em VGV, sendo que 70% estavam concentrados no 4T23. Devido a concentração de entregas nos últimos meses do ano, os efeitos financeiros provenientes dos repasses dos saldos devedores dos clientes aos bancos comerciais deverão ser observados nos meses subsequentes, dado que leva em média 3 meses para serem efetivados.

CRONOGRAMA DE ENTREGAS	%EZTEC	SPE	Resultado	Área privativa vendida (%)	VGV %EZ (R\$ milhões)
1T23				74,4%	118,6
Z.Ibirapuera	100%	Larissa	Consolidado	74,4%	118,6
2T23				92,1%	251,4
Jardins do Brasil - Reserva JB - 1ª Fase	76%	Phaser	Equivalência	93,2%	121,2
Jardins do Brasil - Reserva JB - 2ª Fase	76%	Phaser	Equivalência	91,1%	130,2
3T23				99,4%	162,5
Pin Internacional	60%	Cabreúva	Equivalência	99,4%	162,5
4T23				76,4%	1.295,3
EZ Parque da Cidade	100%	Santa Madalena	Consolidado	79,9%	576,4
Eredità	50%	Dakota	Equivalência	82,0%	70,9
Meu Mundo Estação Mooca	50%	Iracema	Equivalência	91,9%	77,6
Giardino Gran Maia	100%	Pinhal	Consolidado	30,4%	101,6
Piazza Gran Maia	100%	Pinhal	Consolidado	64,2%	104,2
Air Brooklin	100%	Vale do Paraíba	Consolidado	84,0%	364,6
ACUMULADO ANO				84,1%	1.827,7

Alto volume de entregas realizado em para 2023, com 84% das unidades vendidas

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



VENDAS & DISTRATOS

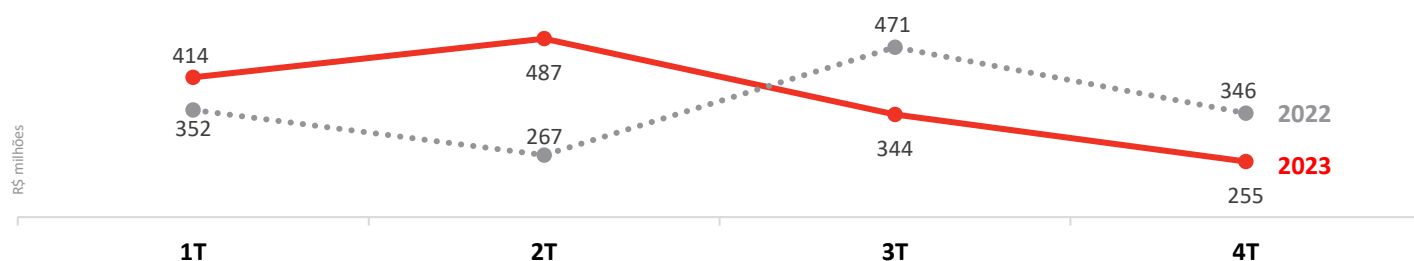
R\$ 254,9 milhões

Vendas Brutas no % EZTEC

Mesmo com a redução no volume de lançamentos, o total de vendas brutas em 2023 foi 4,5% superior a 2022. Desde o início do ano, a Companhia vem sinalizando sua intenção de redução do estoque, em especial daquele que está previsto para ser entregue até 2025. No primeiro semestre, pôde-se observar um incremento nas vendas decorrido principalmente do volume de lançamentos realizados. Porém, a principal estratégia se manteve ao longo do segundo semestre tendo o volume de vendas de estoque “Em Construção” e “Performado” como principal foco. Cabe ressaltar que a evolução de 62% nas vendas de estoque em construção ocorreu sem que a Companhia adotasse uma estratégia global de desconto de preço em seus produtos. Na verdade, foi buscado, sempre que possível, o incremento de preço visando a recomposição de margens no longo prazo.

Recuo de vendas do 4T23 decorreu da falta de lançamentos, vendas de "Performado" foi 40% superior ao 3T23

Comparativo da evolução trimestral das vendas brutas

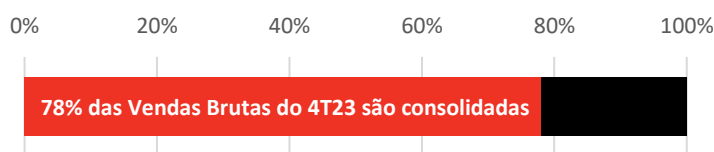


Período findo de 31 de Dezembro de 2023
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var	2023	2022	%Var
VENDAS BRUTAS POR PADRÃO	254.883	343.560	-25,8%	345.780	-26,3%	1.498.974	1.434.945	4,5%
Lançamento	23.300	50.893	-54,2%	58.438	-60,1%	324.500	608.149	-46,6%
Performado	59.440	42.364	40,3%	94.165	-36,9%	250.791	258.118	-2,8%
Em obras	172.143	250.303	-31,2%	193.117	-10,9%	923.684	568.678	62,4%

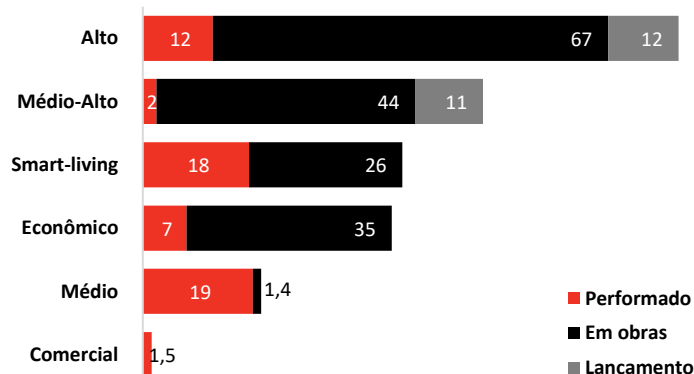
Lindenberg Ibirapuera – Design Tower foi o único lançamento no trimestre, mas suas unidades não foram abertas para vendas. Originalmente não era a intenção da Companhia comunicar o lançamento da torre neste momento devido a decisão de iniciar as vendas apenas em 2024, após uma maior absorção da primeira torre. Porém, o fato de a matrícula ser única para ambas as torres faz com que a superação da cláusula suspensiva relativa ao reconhecimento de receita deste empreendimento ocorra em conjunto, por isso, achamos por bem anunciá-lo. A torre *Design Tower* atualmente se encontra 4,3% vendida. Estas unidades foram negociadas previamente com clientes que se anteciparam ao lançamento e adquiriram unidades antes da abertura das vendas.

Consolidado x Equivalencia (4T23)



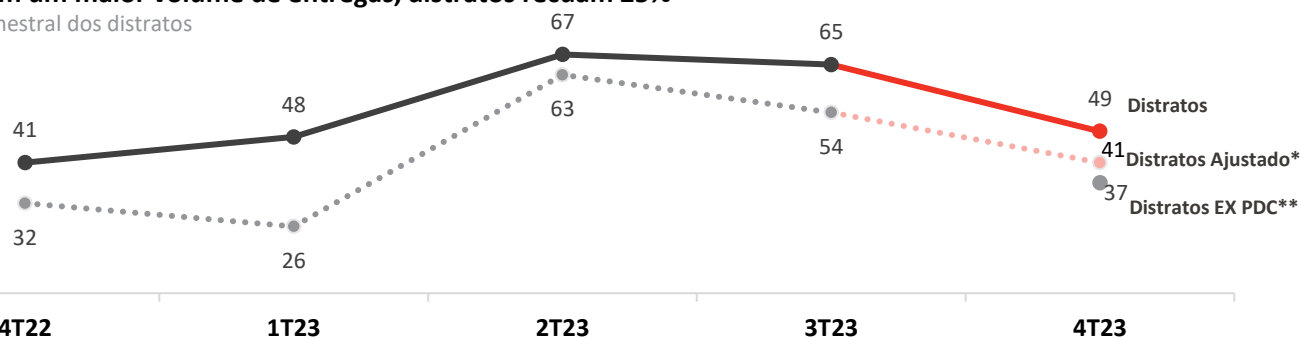
Perfil de vendas brutas (4T23)

R\$ milhões



Mesmo com um maior volume de entregas, distratos recuam 25%

Evolução trimestral dos distratos



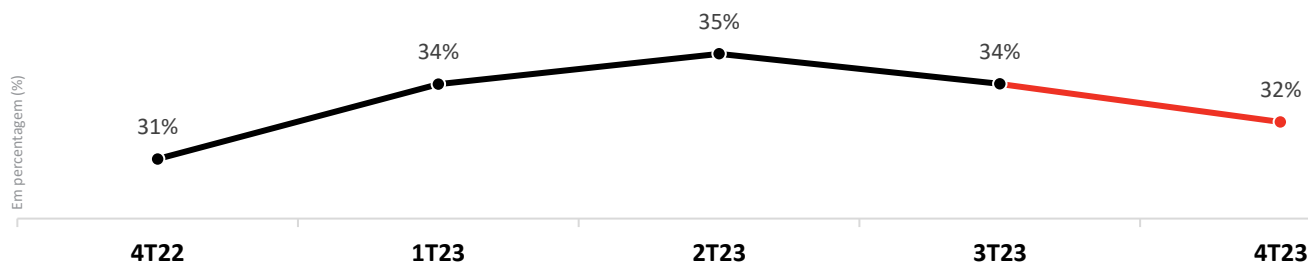
* Distratos excluindo Downgrades, Upgrades e Transferências; ** Distratos excluindo EZ Parque da Cidade

 Período findo de 31 de Dezembro de 2023
 Valores expressos em milhares de reais – R\$

	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var	2023	2022	%Var
VENDAS BRUTAS	254.883	343.560	-25,8%	345.780	-26,3%	1.498.974	1.434.945	4,5%
(-) DISTRATOS	48.969	65.052	-24,7%	41.445	18,2%	229.165	179.943	27,4%
Downgrade	5.449	2.010	171,2%	4.525	20,4%	22.818	40.466	-43,6%
Upgrade	1.991	9.507	-79,1%	5.260	-62,1%	21.786	13.523	61,1%
Transferência	109	0	n.a	0	n.a	952	3.924	-75,7%
Distratos ajustados	41.418	53.535	-22,6%	31.661	30,8%	183.609	122.030	50,5%
(=) VENDAS LÍQUIDAS	205.914	278.507	-26,1%	304.335	-32,3%	1.269.809	1.255.002	1,2%

 Período findo de 31 de Dezembro de 2023
 Valores expressos em milhões de reais – R\$

	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var	2023	2022	%Var
Vendas Brutas (R\$ milhões VGV)	254,9	343,6	-25,8%	345,8	-26,3%	1.499,0	1.434,9	4,5%
Preço Médio/ unidades (R\$ mil)	545,8	538,5	1,4%	504,8	8,1%	613,6	503,1	22,0%
VSO Bruta (%)	8,7%	11,4%	-2,7 p.p.	10,8%	-2,1 p.p.	36,0%	33,5%	2,5 p.p.
VSO Bruta Lançamento (%)	5,7%	25,5%	-19,7 p.p.	12,8%	-7,1 p.p.	45,9%	60,5%	-14,6 p.p.
VSO Bruta Estoque (%)	9,2%	10,4%	-1,2 p.p.	10,5%	-1,3 p.p.	34,0%	25,3%	8,7 p.p.
Distratos (R\$ milhões)	49,0	65,1	-24,7%	41,4	18,2%	229,2	179,9	27,4%
Vendas Líquidas (R\$ milhões VGV)	205,9	278,5	-26,1%	304,3	-32,3%	1.269,8	1.255,0	1,2%
Lançamento	23,3	50,9	-54,2%	58,1	-59,9%	323,6	592,4	-45,4%
Performado	34,2	28,2	21,3%	84,2	-59,4%	196,6	222,1	-11,5%
Em obras	148,4	199,4	-25,6%	162,0	-8,4%	749,6	440,5	70,2%
Número de unidades	458	609	-24,8%	636	-28,0%	2.419	2.879	-16,0%
Distratos/ Vendas Brutas	19,2%	18,9%	0,3 p.p.	12,0%	7,2 p.p.	15,3%	12,5%	2,7 p.p.
VSO Líquida (%)	7,2%	9,5%	-2,3 p.p.	9,7%	-2,5 p.p.	32,3%	30,6%	1,7 p.p.
VSO Líquida UDM (últimos 12 meses) %	32,3%	33,9%	-1,7 p.p.	30,6%	1,6 p.p.	32,3%	30,6%	1,6 p.p.

Evolução da Velocidade de Vendas Líquida (VSO) - UDM (últimos 12 meses)


ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

R\$ 387 milhões

Volume financiado após entrega das chaves %EZ

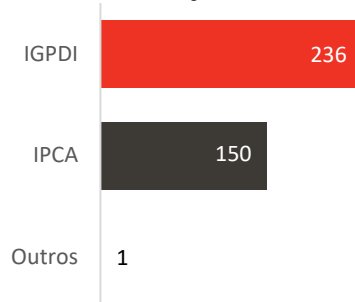
Impulsionada pela Campanha Estilo EZTEC, com taxas que iniciam em 7,99%, volume financiado cresce 6,6% em 2023. Atenta às necessidades dos clientes e graças à robusta estrutura de balanço e expertise em oferecer financiamento próprio a clientes, a Companhia lançou a campanha Estilo EZTEC com taxas que vão de 7,99% a 12,00% a.a. atreladas ao IPCA ou IGP, com prazos de financiamento de até 420 meses. Com isso, o volume financiado cresceu ao longo do ano, sendo metade deste incremento decorrente de novos contratos originados no 4T23.

9,8%

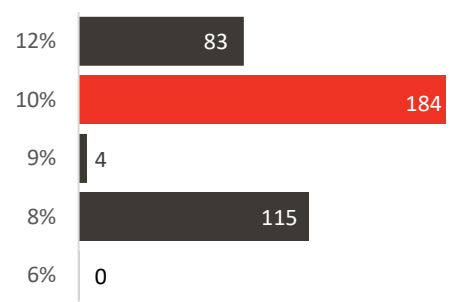
+ IGP-DI

Composição média de juros da Carteira

Índices de Correção

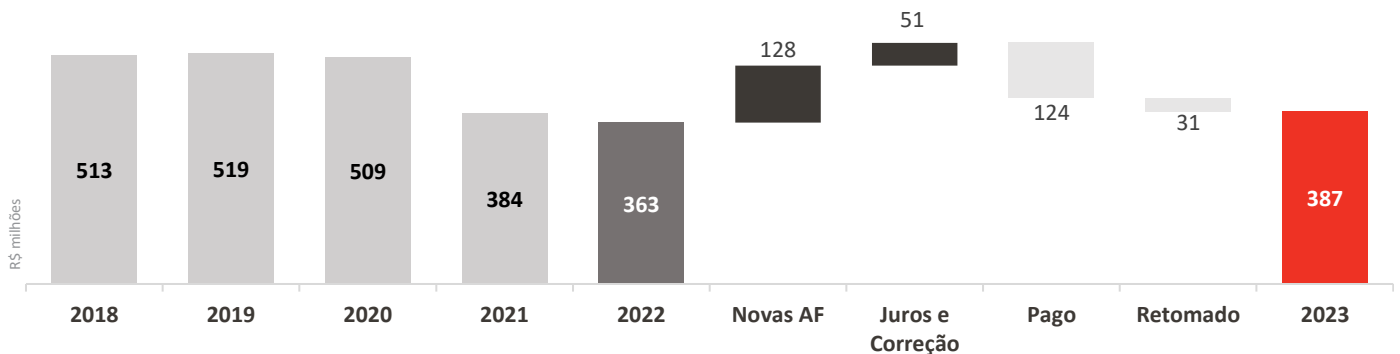


Taxas de Juros



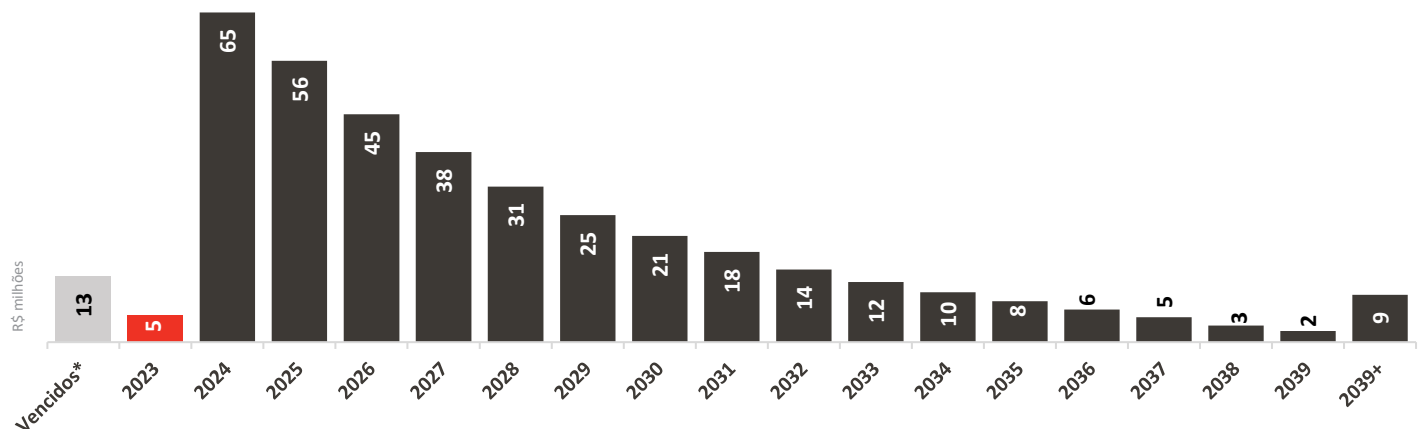
Atualmente 1.108 unidades são financiadas diretamente pela EZTEC

Evolução da carteira de Alienação Fiduciária



62% da Carteira amortizada nos próximos 5 anos, atualmente a inadimplência é de 3,3%*

Fluxo anual de pagamento das parcelas



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

ESTOQUE

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

R\$ 2.664 milhões

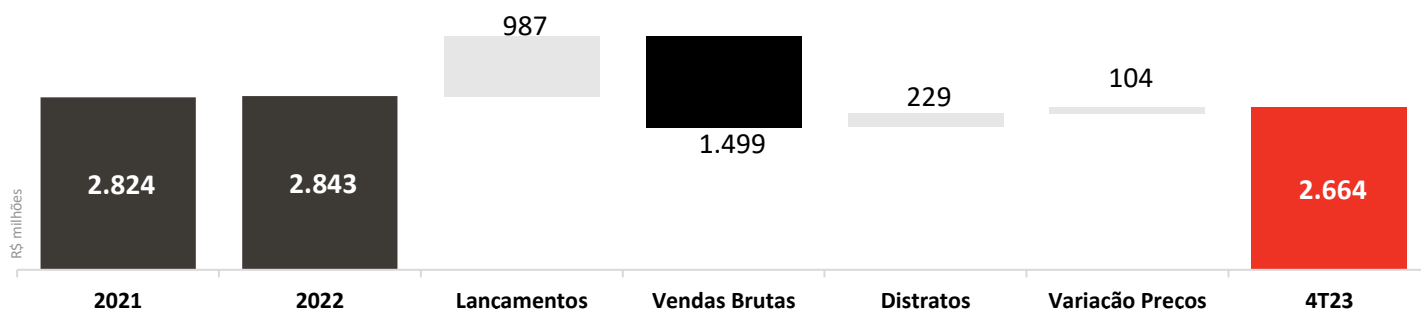
VGV do **Estoque Total** da Companhia %EZ

5,3% locado

Percentual relativo a R\$142 milhões de VGV locado

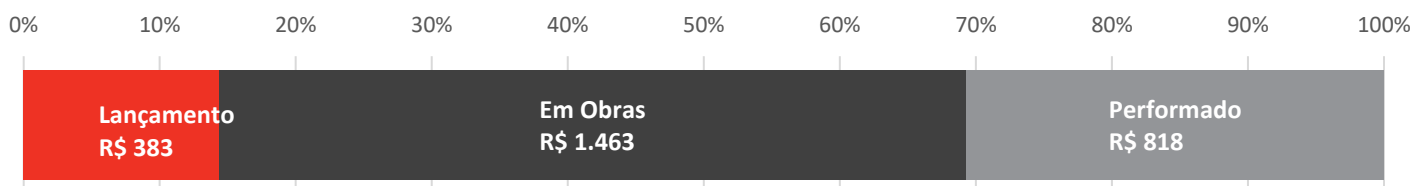
Mesmo com o alto volume de entregas a companhia conseguiu manter seu nível de estoque

Variação do **Estoque Total**



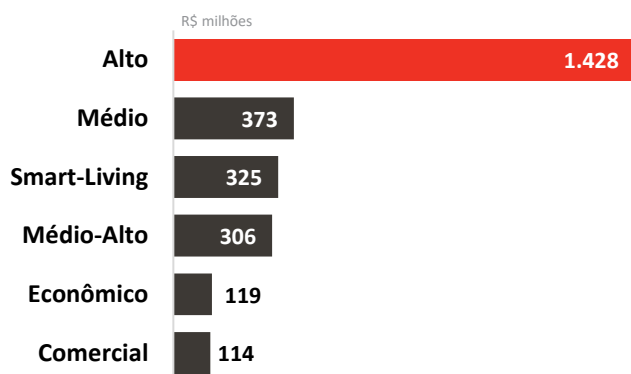
Com o elevado volume de entregas estoque Performado passa a corresponder por 30,7% do estoque

Estoque Residencial por status do projeto



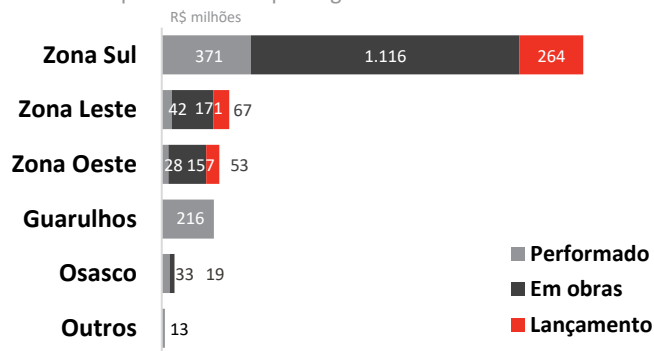
54% do estoque é residencial de alto padrão

VGV do Estoque por padrão - %EZTEC



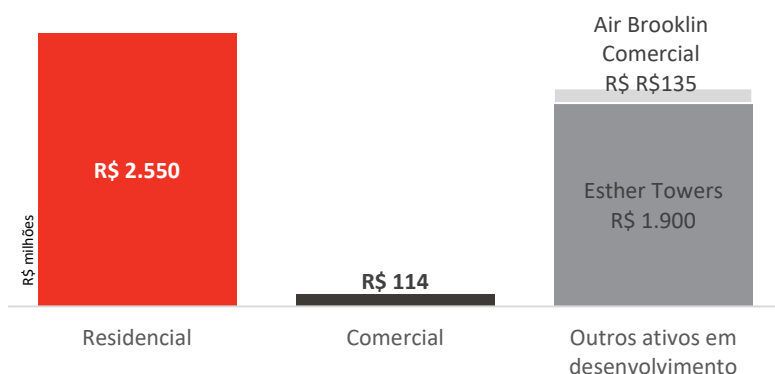
76% do estoque em construção está na Zona Sul

VGV do Estoque Residencial por região - %EZTEC



Estoque Total da Companhia está em R\$ 2.664 milhões

Classificação do VGV do Estoque Total - %EZTEC



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

BANCO DE TERRENOS

(Landbank)

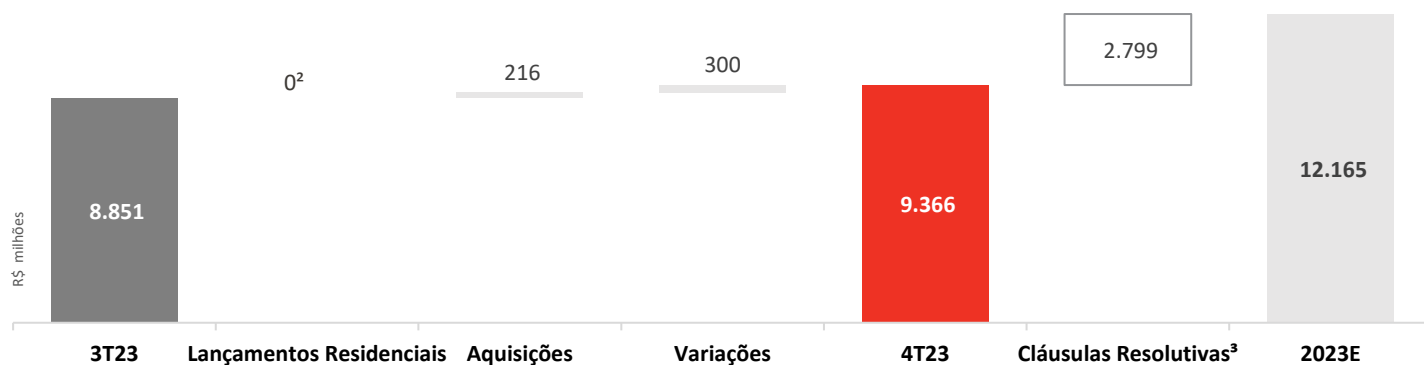
R\$ 9,4 bilhões

Em VGV para **FUTURAS INCORPORAÇÕES**
% EZTEC

Incremento de 5,8% no landbank se dá pela aquisição de um terreno e ajustes de área em projetos decorrente da mudança no plano diretor. Neste trimestre foi finalizada a aquisição dos lotes que compunham um terreno para futura incorporação de VGV estimado de R\$ 216 mi pela EZCAL na av. Mario Amaral, Paraíso. Ao todo foram desembolsados R\$ 22,7 mi relativo à parte EZTEC neste empreendimento. Além desta aquisição, a Companhia continua o processo de revisão de seus projetos à luz das novas regras do Plano Diretor Estratégico. Ao todo R\$ 182 milhões foram incrementados decorrido de ampliação de premissas de áreas ou de revisão de preços em projeto. Ressaltamos que a atual política de aquisições da EZTEC se limita à reposição de lançamentos – logicamente, sem prejuízo a eventuais aquisições oportunísticas cuja viabilidade se justifique.

Aumento do VGV¹ se dá pela aquisição de um terreno e por calibragem de premissas

Evolução do Banco de Terrenos e projeção futura



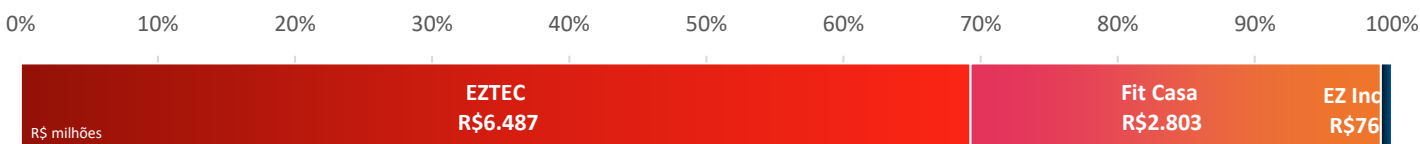
¹Valor gerencial utilizando as melhores premissas atuais.

²Para fins de apresentação, o VGV dos terrenos relacionados aos projetos cujas atividades de canteiro já foram iniciados como o Lindenberg Ibirapuera e os projetos corporativos Esther Towers e Air Brooklin Comercial estão classificados como **Outros Ativos em Desenvolvimento** na seção de ESTOQUE, restando, nesta seção, apenas aqueles projetos que não tiveram suas obras iniciadas e serão futuramente lançados/comercializados. Por essa razão, não foi computado o lançamento da segunda fase do Lindenberg Ibirapuera neste gráfico.

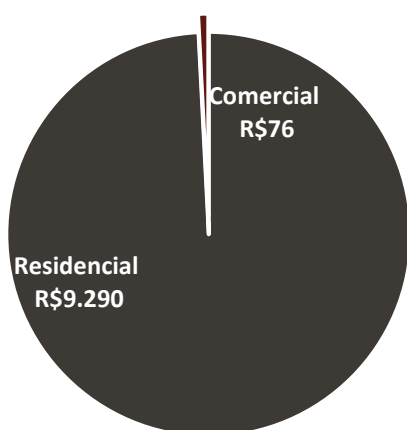
³Terrenos comprometidos com cláusulas resolutivas expressas, vinculadas à due diligence jurídica e técnica a ser realizada pela EZTEC.

Landbank diversificado entre os diferentes segmentos residenciais; 30% Médio-alto, 31% Médio e 30% MCMV

Landbank por empresa do grupo

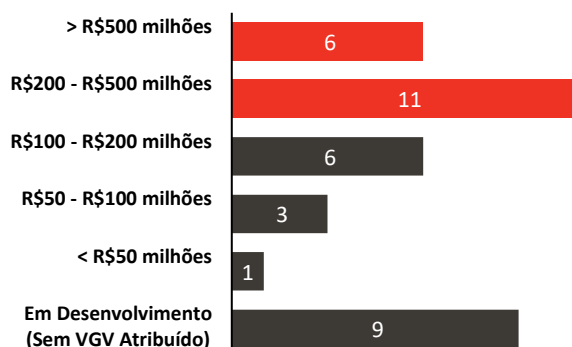


GRANDE SÃO PAULO R\$ milhões	Alto	Médio-alto	Médio	Econômico	Comercial	TOTAL
ZONA LESTE	-	-	914	826	-	1.740
ZONA OESTE	216	140	1.303	-	-	1.660
ZONA NORTE	-	-	139	-	-	139
ZONA SUL	544	2.342	100	1.588	76	4.649
OSASCO	-	350	440	389	-	1.178
2023	760	2.832	2.896	2.803	76	9.366
Cláusulas Resolutivas		2.799				2.799
2023E	760	5.631	2.896	2.803	76	12.165



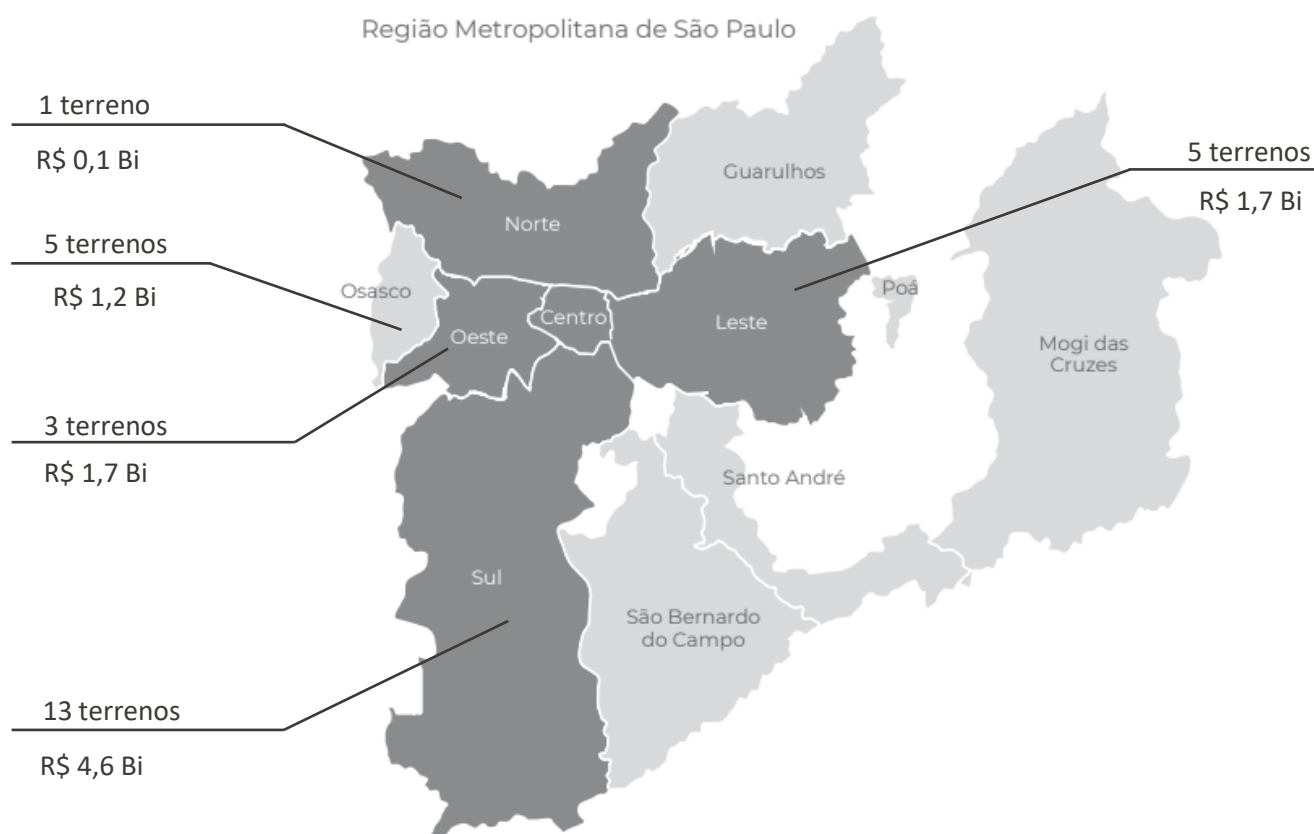
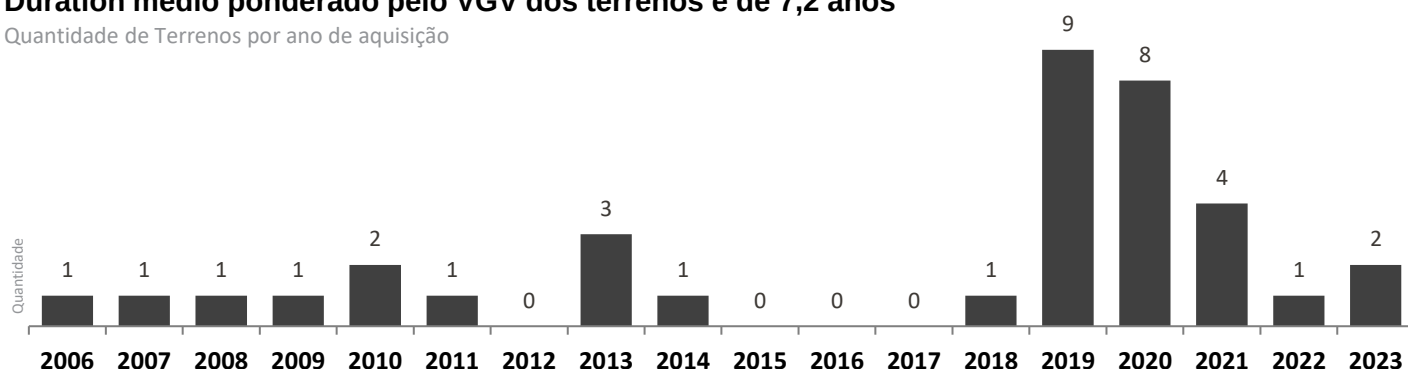
63% dos terrenos com VGV maior que R\$200 milhões

Quantidade de terrenos por VGV



Duration médio ponderado pelo VGV dos terrenos é de 7,2 anos

Quantidade de Terrenos por ano de aquisição



EZ INC

R\$ 2.153 milhões

Em **Ativos Comerciais** performados e em construção

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

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

Portifólio Imobiliário

Resumo dos ativos em desenvolvimento



ESTHER TOWERS (Em Construção)

R\$ 1,9 bilhão

Valor estimado pela venda

ABL total:	86.000 m ²
% Concluído estimado:	60%
Previsão de conclusão:	1ª torre: 2S24 2ª torre: 2S25
Classificação:	Torre Corp. AAA
SPE:	Mairiporã



AIR BROOKLIN CORPORATE (Em Construção)

R\$ 135 milhões

Valor estimado pela venda

ABL total:	7,503 m ²
% Concluído estimado:	82%
Previsão de conclusão:	1S24
Classificação:	Monusuário
SPE:	Itajubá

MERCADO DE CAPITAIS

VALOR
ADICIONÁVEL

R\$ 21,30

Valor Patrimonial das ações da Companhia

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

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

Período findo em 31 de dezembro de 2023 Valores expressos em milhares de reais – R\$	EZTEC 4T23	EZTEC 4T22	%Var	EZ INC 4T23	EZTEC Ex-EZ INC
Valor do Patrimônio Líquido dos Acionistas Controladores	4.645.827	4.469.647	3,9%	1.117.839	3.527.988
Valor Patrimonial por ação (a)	R\$ 21,30	R\$ 20,49	3,9%	R\$ 5,12	R\$ 16,17
Adição de Valores OFF-BALANCE	571.019	554.365	3,0%	0	571.019
(+) Resultado a apropriar (Consolidado)	417.540	398.465	4,8%	0	417.540
(+) Resultado a apropriar (Equivalência)	153.479	155.900	-1,6%	0	153.479
Adição de valores OFF-BALANCE por ação (b)	R\$ 2,62	R\$ 2,54	3,0%	R\$ 0,00	R\$ 2,62
"Subtotal com valores adicionados" por ação (c = a + b)	R\$ 23,92	R\$ 23,03	3,8%	R\$ 5,12	R\$ 18,79
Projeção da possível adição dada a execução da estratégia	1.913.829	2.114.869	-9,5%	928.000	985.829
(+) Valor futuro previsto pela venda do Estoque ao preço esperado atualmente	1.099.829	1.300.869	-15,5%	114.000	985.829
(+) Ativos Corporativos em construção Esther Towers + Air Brooklyn*	814.000	814.000	0,0%	814.000	0
Adição prevista de liquidação do estoque a valores atuais e venda dos projetos corporativos (d)	R\$ 8,77	R\$ 9,70	-9,5%	R\$ 4,25	R\$ 4,52
"Subtotal com valores adicionados" por ação (e = c + d)	R\$ 32,69	R\$ 32,73	-0,1%	R\$ 9,38	R\$ 0,00
(+) Valor futuro previsto pela elaboração do landbank e venda de suas unidades	3.595.973	3.238.403	11,0%	72.960	3.523.013
Adição prevista da Execução e liquidação futura dos projetos em landbank (f)	R\$ 16,49	R\$ 14,85	11,0%	R\$ 0,33	R\$ 16,15
Total do valor patrimonial com adição dos valores	R\$ 10.726.649	R\$ 10.377.284	3,4%	R\$ 2.118.799	R\$ 8.607.850
"Total do valor patrimonial com adição dos valores" por ação (g = e + f)	R\$ 49,18	R\$ 47,57	3,4%	R\$ 9,71	R\$ 39,46
Quantidade de ações (ex-Tesouraria)	218.125.703	218.125.703	0,0%	218.125.703	218.125.703
(+) Ações Emitidas	220.989.103	220.989.103	0,0%	220.989.103	220.989.103
(-) Ações em Tesouraria	(2.863.400)	(2.863.400)	0,0%	(2.863.400)	(2.863.400)

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

CONSENSO INTERNO

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

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

Métricas Financeiras 4T23	Consenso	Mín	Máx	EZTEC 4T23	Banco 1	Banco 2	Banco 3	Banco 4	Banco 5	Banco 6	Banco 7	Banco 8	Banco 9	Banco 10
Receita Líquida	340,6	320	415	337,9	320	336,0	326,1	329,0	331	326,0	347,0	332,0	344,1	415
Margem Bruta	35,1%	33,4%	36,6%	33,3%	34,0%	35,0%	36,6%	34,3%	33,4%	36,5%	34,5%	34,5%	35,6%	36,3%
EBIT	63,2	44	69	70,5	66,8	65,2	63,1	65,0	44	69,0	69,0	60,0	66,6	n.a.
Lucro Líquido	76	65,9	101	82,8	70,5	74,2	82,0	75,0	70	70,0	76,0	75,0	65,9	101
Margem Líquida	22,3%	19,2%	25,1%	24,5%	22,0%	22,1%	25,1%	22,8%	21,3%	21,5%	21,9%	22,6%	19,2%	24,3%
Geração (Redução) de Caixa	(19,7)	(172)	196	(75,4)	(172)	(26,3)	(30,0)	(67,0)	196	(100,0)	n.a.	(56,0)	97,6	n.a.

Métricas Financeiras 2024	Consenso	Mediana	Mín	Máx	Banco 1	Banco 2	Banco 3	Banco 4	Banco 5	Banco 6	Banco 7	Banco 8	Banco 9	Banco 10
Receita Líquida	1.413,6	1.377,9	1.286,8	1.678,0	1.360,0	1.310,0	1.389,0	1.500,0	1.366,8	1.678,0	1.418,0	1.286,8	n.a.	n.a.
Margem Bruta	37,2%	37,2%	36,4%	38,2%	37,5%	36,5%	36,6%	37,6%	36,4%	37,4%	38,2%	37,0%	n.a.	n.a.
EBIT	336,8	336,0	244,0	471,0	344,0	279,0	244,0	390,0	328,0	471,0	356,0	282,3	n.a.	n.a.
Lucro Líquido	387,7	359,0	306,0	506,0	465,0	306,0	351,0	436,0	361,7	506,0	358,0	317,5	n.a.	n.a.
Margem Líquida	27,3%	25,9%	23,3%	34,2%	34,2%	23,3%	25,3%	28,9%	26,5%	30,2%	25,0%	24,7%	n.a.	n.a.
Geração (Redução) de Caixa	11,1	(100,0)	(209,9)	461,0	461,0	n.a.	150,0	(100,0)	(209,9)	76,0	(108,0)	(191,2)	n.a.	n.a.

Notas de rodapé:

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

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

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

Nota 4 – Alteramos as ordens dos bancos no 4T23 e 2024 para preservar o anonimato.

4T23

IBOVESPA B3 IBRA B3 ICON B3 IGC B3 IGCT B3 IBRX100 B3 IMOB B3 INDX B3 ITAG B3 SMLL B3

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

A. EMÍLIO C. FUGAZZA

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

PEDRO TADEU T. LOURENÇO

Gerente de Relações com Investidores

CHRISTIAN DE MELO

Especialista de RI

GIOVANNA BITTENCOURT

Analista de RI

THIAGO BURGENSE

Estagiário de RI

ANEXOS >>

Todos os dados presentes nesta Divulgação de Resultados, incluindo os dados em anexos, estão disponíveis para consulta nas planilhas de apoio presentes em nosso site de relações com investidores: ri.eztec.com.br/relacoes-com-investidores/dados-para-valuation/

ANEXOS

FLUXO DE CAIXA

Período findo de 31 de Dezembro de 2023
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	2023
Lucro Líquido	246.096
Ajustes para Reconciliar o Lucro Líquido com o Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais:	(128.210)
Ajuste a Valor Presente Líquido dos Impostos	13.540
Variação Monetária e juros, líquidos	(89.976)
Provisão de crédito duvidoso e provisão de distratos	3.151
Amortizações de ágio mais valia	4.601
Depreciações e Amortizações	19.765
Equivalência Patrimonial	(102.637)
Provisão para Contingências	(4.506)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e com recolhimento diferidos	27.852
Provisão para Perdas com Investimentos	-
(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:	(346.874)
Contas a Receber de Clientes	(95.565)
Imóveis a Comercializar	(321.729)
Demais Ativos	70.419
Aquisição CEPAC	-
Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais:	(91.644)
Adiantamento de Clientes	(37.251)
Juros Pagos	(32.640)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(25.298)
Fornecedores	(1.923)
Dividendos recebidos de controlada	-
Outros Passivos	5.468
Caixa Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais	(320.632)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos:	206.429
Aplicações Financeiras	(1.474.944)
Resgate de títulos financeiros	1.603.438
Aquisição de Investimentos	(53.456)
Aquisição de Bens do Imobilizado	(3.447)
Dividendo Recebido de controladas	134.839
Venda de investimentos permanentes	-
Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos	206.429
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos:	144.310
Partes relacionadas	(62.104)
Dividendos Pagos	(44.692)
Captação de Financiamentos e Debêntures	434.340
Juros de debêntures pagos	(42.805)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	(16.689)
Amortização de Empréstimos e Financiamentos	(117.327)
Custos com emissão de valores mobiliários	-
Agio / Deságio na aquisição de participação de não controladores	(6.413)
Caixa Gerado pelas nas Atividades de Financiamentos	144.310
Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa	30.107
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	41.889
Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício	71.996

EVOLUÇÃO DO PoC

Empreendimento	12/2022	03/2023	06/2023	09/2023	12/2023
2019					
Vértiz Vila Mascote	100%	100%	100%	100%	100%
Le Jardin Ibirapuera	100%	100%	100%	100%	100%
Fit Casa Rio Bonito	100%	100%	100%	100%	100%
Pátrio Ibirapuera	100%	100%	100%	100%	100%
Artis Jardim Prudência	100%	100%	100%	100%	100%
Haute Ibirapuera	100%	100%	100%	100%	100%
Vivid Perdizes	100%	100%	100%	100%	100%
EZ Parque da Cidade	87%	88%	93%	97%	100%
Jardins do Brasil - Reserva JB	85%	90%	100%	100%	100%
Pin Internacional	80%	87%	92%	100%	100%
2020					
Air Brooklin	79%	85%	89%	94%	100%
Fit Casa Alto do Ipiranga	100%	100%	100%	100%	100%
Z Ibirapuera	91%	100%	100%	100%	100%
Piazza Gran Maia	75%	81%	88%	95%	100%
Giardino Gran Maia	75%	81%	87%	94%	100%
Signature	55%	62%	69%	76%	83%
Eredità	61%	75%	85%	93%	100%
Fit Casa Estação José Bonifácio	60%	70%	78%	86%	92%
Meu Mundo Estação Mooca	63%	76%	83%	95%	100%
2021					
Dream View Sky Resort e Fit Estação Oratório	37%	47%	55%	65%	73%
Arkadio	36%	39%	42%	47%	52%
In Design Ipiranga	33%	41%	51%	60%	69%
Unique Green	18%	23%	29%	36%	45%
Pin Osasco	16%	22%	30%	45%	58%
2022					
Vila Nova Fazendinha	19%	29%	40%	55%	69%
Expression e Exalt	31%	34%	37%	42%	47%
Haute e Hub Brooklin	30%	32%	36%	42%	48%
Chanés Street	0%	0%	28%	28%	32%
Park Avenue	0%	0%	45%	49%	53%
2023					
Jota by Lindenberg	0%	0%	33%	34%	35%
East Blue Tatuapé	0%	0%	23%	23%	23%
Lindenberg Ibirapuera	0%	0%	0%	0%	61%
Lindenberg Alto de Pinheiros	0%	0%	0%	0%	38%

ESTOQUE POR EMPREENDIMENTO

Empreendimento	# Unidades Lançadas	# Unidades em ESTOQUE	Área Priv. Lançada das Unid. m²	Área Priv. Venda das Unidades (%)	ESTOQUE (R\$) das unidades	# Vagas, lojas e depósitos em ESTOQUE	ESTOQUE (R\$) Vagas, lojas e depósitos	ESTOQUE TOTAL	Bens de Terceiros (Un.)	Bens de Terceiros (R\$)	ESTOQUE + BENS DE TERCEIROS
Performado	31.110	1.017	2.454.035		775.168.752	635	17.559.300	792.728.052	38	25.511.389	818.239.441
Prime House Ipiranga	216	-	11.495	100,0%	-	1	40.000	40.000	-	-	40.000
Bell'Acqua	152	1	11.485	99,3%	666.301	-	-	666.301	-	-	666.301
Premiatto	424	-	44.059	100,0%	-	-	-	-	-	20.000	20.000
Supéria Moema	153	-	8.476	100,0%	-	6	180.000	180.000	1	542.795	722.795
Capital Corporate Office	450	-	35.127	100,0%	-	4	120.000	120.000	2	1.835.615	1.955.615
Supéria Paraíso	160	-	7.218	100,0%	-	10	300.000	300.000	-	-	300.000
Quality House Jd. Prudência	166	-	14.160	100,0%	-	1	40.000	40.000	-	-	40.000
Massimo Residence	108	-	15.545	100,0%	-	1	20.000	20.000	-	-	20.000
Up Home	156	-	12.999	100,0%	-	1	27.600	27.600	-	-	27.600
Sky	314	-	19.642	100,0%	-	1	36.000	36.000	-	-	36.000
NeoCorporate Offices	297	16	17.758	90,6%	13.038.428	122	2.440.000	15.478.428	-	-	15.478.428
Up Home Jd. Prudência	156	-	11.499	100,0%	-	1	40.000	40.000	-	-	40.000
Trend Paulista Offices	252	-	12.853	100,0%	-	52	1.560.000	1.560.000	2	1.199.323	2.759.323
Supéria Pinheiros	108	-	4.987	100,0%	-	6	180.000	180.000	-	-	180.000
Still Vila Mascote	150	-	9.663	100,0%	-	4	80.000	80.000	-	-	80.000
Sophis Santana	50	-	13.814	100,0%	-	-	-	-	1	2.977.598	2.977.598
Royale Merit	160	-	23.151	100,0%	-	-	-	-	2	2.353.326	2.353.326
Neo Offices	96	1	3.679	98,8%	337.868	3	90.000	427.868	-	-	427.868
Bosque Ventura	450	1	33.779	99,8%	485.927	1	34.000	519.927	3	1.410.095	1.930.021
Massimo Nova Saúde	108	-	9.377	100,0%	-	1	40.000	40.000	-	-	40.000
In Design	422	-	17.882	100,0%	-	13	390.000	390.000	-	-	390.000
The View Nova Atlântica	200	-	14.223	100,0%	-	-	-	-	-	40.000	40.000
Green Work	378	10	16.136	95,2%	3.997.369	79	1.580.000	5.577.369	2	460.501	6.037.870
Prime House São Bernardo	508	-	30.051	100,0%	-	-	-	-	1	364.897	364.897
Parque Ventura	508	1	40.093	99,8%	417.303	-	-	417.303	3	1.446.844	1.864.147
Brasiliano	162	-	7.715	100,0%	-	2	72.000	72.000	-	-	72.000
Premiatto Sacomã	138	-	9.464	100,0%	-	5	200.000	200.000	2	1.047.472	1.247.472
EZ Mark	323	80	20.755	73,1%	78.583.684	126	2.500.000	81.083.684	-	-	81.083.684
Centro Empresarial Jardins do Brasil	848	16	33.998	98,1%	4.510.204	23	640.500	5.150.704	1	219.596	5.370.301
Jardins do Brasil - Mantiqueira	498	-	37.917	100,0%	-	-	-	-	1	516.213	516.213
Quality House Ana Costa	238	-	17.911	100,0%	-	3	120.000	120.000	3	2.178.842	2.298.842
Cidade Maia - Alameda	448	6	19.253	98,4%	2.549.770	1	40.000	2.589.770	4	1.449.902	4.039.672
Cidade Maia - Praça	451	8	37.438	98,0%	5.490.339	16	640.000	6.130.339	3	1.808.812	7.939.151
Cidade Maia - Jardim	280	17	28.254	94,7%	11.891.327	10	400.000	12.291.327	2	1.590.934	13.882.261
Cidade Maia - Botânica	566	55	45.375	90,6%	32.182.375	3	120.000	32.302.375	2	1.210.016	33.512.391
Cidade Maia - Reserva	224	9	31.160	96,2%	10.534.727	2	80.000	10.614.727	2	2.445.436	13.060.164
Le Premier Flat Campos do Jordão	108	1	14.498	98,9%	1.650.739	2	100.000	1.750.739	-	-	1.750.739
Prime House Parque Bussocaba	568	1	34.414	99,8%	393.075	-	-	393.075	1	393.172	786.248
Legítimo Santana	70	-	6.532	100,0%	-	1	50.000	50.000	-	-	50.000
Massimo Vila Carrão	66	-	7.021	100,0%	-	1	40.000	40.000	-	-	40.000
Up Home Vila Mascote	129	1	8.880	99,2%	577.114	1	40.000	617.114	-	-	617.114
In Design Liberdade	114	3	7.892	95,1%	4.760.302	4	80.000	4.840.302	-	-	4.840.302
Verace Brooklin	48	-	9.097	100,0%	-	5	250.000	250.000	-	-	250.000
Clima São Francisco	106	-	8.770	100,0%	3.528.565	5	40.000	3.568.565	-	-	3.568.565
Z.Cotovia	199	2	7.701	99,1%	1.044.532	-	-	1.044.532	-	-	1.044.532
Vertiz Tatuapé	200	-	15.195	100,0%	-	4	160.000	160.000	-	-	160.000
Fit Casa Brás	979	12	33.737	98,8%	1.939.619	-	-	1.939.619	-	-	1.939.619
Sky House	115	19	7.455	83,7%	13.370.390	1	40.000	13.410.390	-	-	13.410.390
ID Ibirapuera	67	1	1.299	98,3%	369.672	-	-	369.672	-	-	369.672
Z.Pinheiros	386	23	15.567	94,9%	10.357.443	28	1.120.000	11.477.443	-	-	11.477.443
Le Jardin Ibirapuera	22	3	4.129	88,1%	11.375.971	1	50.000	11.425.971	-	-	11.425.971
Vértiz Vila Mascote	168	1	14.078	99,4%	751.407	-	-	751.407	-	-	751.407
Fit Casa Rio Bonito	560	5	24.423	99,0%	2.090.547	7	280.000	2.370.547	-	-	2.370.547
Vivid Perdizes	102	16	6.459	84,5%	12.614.561	-	-	12.614.561	-	-	12.614.561
Pátrio Ibirapuera	54	-	15.811	100,0%	-	5	352.200	352.200	-	-	352.200
Artis Jardim Prudência	92	6	6.762	92,9%	4.360.794	-	-	4.360.794	-	-	4.360.794
Jardins do Brasil - Reserva JB - 1ª Fase	330	23	25.241	93,2%	12.669.056	-	-	12.669.056	-	-	12.669.056
Haute Ibirapuera	57	1	9.188	96,5%	5.265.120	2	50.000	5.315.120	-	-	5.315.120

ID Lisboa	105	14	2.386	86,3%	5.511.242	-	-	5.511.242	-	-	5.511.242
PIN Internacional	1.416	6	50.856	99,4%	1.424.759	-	-	1.424.759	-	-	1.424.759
ID Jauaperi	169	5	3.558	98,2%	3.751.111	-	-	3.751.111	-	-	3.751.111
EZ Parque da Cidade	244	51	45.153	79,9%	175.609.542	19	950.000	176.559.542	-	-	176.559.542
Jardins do Brasil - Reserva JB - 2ª Fase	352	48	26.854	91,1%	19.579.671	-	427.000	20.006.671	-	-	20.006.671
Fit Casa Alto do Ipiranga	370	52	10.168	85,7%	14.898.283	-	-	14.898.283	-	-	14.898.283
Air Brooklin	663	93	30.232	84,0%	97.161.375	6	-	97.161.375	-	-	97.161.375
Z.Ibirapuera	172	54	7.613	74,4%	39.902.681	30	1.120.000	41.022.681	-	-	41.022.681
Giardino Gran Maia	322	218	14.366	30,4%	88.474.205	3	120.000	88.594.205	-	-	88.594.205
Piazza Gran Maia	192	72	16.255	64,2%	49.811.004	7	280.000	50.091.004	-	-	50.091.004
Eredità	136	21	15.501	82,0%	19.492.909	3	-	19.492.909	-	-	19.492.909
Meu Mundo Estação Mooca	774	44	24.957	91,9%	7.747.442	2	-	7.747.442	-	-	7.747.442
Em Obras	6.121	1.866	379.974		1.459.848.662	59	3.475.000	1.463.323.662	-	-	1.463.323.662
Fit Casa Estação José Bonifácio	894	243	28.444	73,1%	47.777.913	-	-	47.777.913	-	-	47.777.913
Signature	104	20	15.419	77,0%	27.436.202	7	75.000	27.511.202	-	-	27.511.202
ID Paraíso	231	30	5.394	87,7%	9.896.008	-	-	9.896.008	-	-	9.896.008
Dream View Sky Resort	420	114	31.450	63,1%	112.878.338	45	360.000	113.238.338	-	-	113.238.338
Arkadio	276	193	35.471	45,4%	290.934.525	3	50.000	290.984.525	-	-	290.984.525
Fit Casa Estação Oratório	80	36	2.650	48,4%	10.392.482	-	-	10.392.482	-	-	10.392.482
In Design Ipiranga	150	122	6.395	18,6%	51.421.218	-	-	51.421.218	-	-	51.421.218
Pin Osasco - 1ª Fase	351	57	12.924	82,5%	7.421.928	-	-	7.421.928	-	-	7.421.928
Unique Green - 1ª Fase	442	143	43.502	79,2%	88.408.350	-	1.960.000	90.368.350	-	-	90.368.350
Exalt	433	110	17.722	72,2%	71.558.146	-	-	71.558.146	-	-	71.558.146
Expression	80	20	12.051	77,2%	39.804.931	-	100.000	39.904.931	-	-	39.904.931
Villa Nova Fazendinha	830	119	28.021	86,0%	12.355.006	-	-	12.355.006	-	-	12.355.006
Hub Brooklin	412	147	15.530	57,7%	82.996.187	-	-	82.996.187	-	-	82.996.187
Haute Brooklin	104	59	16.813	65,7%	74.818.935	-	880.000	75.698.935	-	-	75.698.935
Unique Green - 2ª Fase	443	61	43.504	87,3%	53.899.403	-	-	53.899.403	-	-	53.899.403
Pin Osasco - 2ª Fase	351	94	12.924	71,6%	12.047.444	-	-	12.047.444	-	-	12.047.444
Park Avenue	90	75	13.379	34,7%	163.423.509	1	50.000	163.473.509	-	-	163.473.509
Chanés Street	250	101	11.958	53,1%	76.428.811	3	-	76.428.811	-	-	76.428.811
Jota Vila Mariana	136	94	13.459	63,9%	46.395.220	-	-	46.395.220	-	-	46.395.220
Lindenberg Ibirapuera - Art Tower	44	28	12.964	35,3%	179.554.107	-	-	179.554.107	-	-	179.554.107
Lançamento	208	109	37.999		381.920.432	28	1.000.000	382.920.432	-	-	382.920.432
East Blue	123	42	16.587	67,3%	65.710.654	28	1.000.000	66.710.654	-	-	66.710.654
Lindenberg Alto de Pinheiros	41	25	8.448	38,8%	52.622.492	-	-	52.622.492	-	-	52.622.492
Lindenberg Ibirapuera - Design Tower	44	42	12.964	4,3%	263.587.287	-	-	263.587.287	-	-	263.587.287
Total	37.439	2.992	2.872.008		2.616.937.846	722	22.034.300	2.638.972.146	38	25.511.389	2.664.483.536

RECEITA POR EMPREENDIMENTO

Empreendimento	% EZTEC	Receita Acumulada¹
2012		
Neo Offices	100%	40.564
Bosque Ventura	85%	174.929
Terraço do Horto	100%	11.994
Massimo Nova Saúde	100%	68.515
In Design	100%	117.842
The View Nova Atlântica	100%	98.231
Green Work	100%	133.335
Up Home Santana	100%	51.088
Chácara Cantareira	100%	179.891
Prime House São Bernardo	100%	169.116
Parque Ventura	85%	223.353
Jardins do Brasil - Abrolhos	76%	198.785
Jardins do Brasil - Amazônia	76%	238.149
Brasilião	90%	76.529
Dez Cantareira	50%	23.201
2013		
EZ Towers	100%	1.320.830
Le Premier Paraíso	100%	97.643
Premiatto Sacomã	100%	63.378
Splendor Vila Mariana	100%	72.447
EZ Mark	100%	247.594
Jardins do Brasil - Mantiqueira	76%	198.043
Centro Empresarial Jardins do Brasil	76%	191.610
Massimo Vila Mascote	100%	142.100
Quality House Ana Costa	100%	126.199
Cidade Maia - Alameda	100%	150.135
Cidade Maia - Jardim	100%	199.773
Cidade Maia - Praça	100%	260.999
2014		
Cidade Maia - Botânica	100%	311.881
Cidade Maia - Reserva	100%	213.822
Magnífico Mooca	63%	68.036
San Felipe - Palazzo	100%	54.382
San Felipe - Giardino	100%	104.659
Prime House Parque Bussocaba	100%	199.896
Le Premier Flat Campos do Jordão	100%	136.760
Legítimo Santana	100%	61.295
2015		
Splendor Ipiranga	100%	82.301
Massimo Vila Carrão	100%	54.423
Jardins do Brasil - Atlântica	76%	222.216
2016		
Le Premier Moema	50%	54.558
Splendor Brooklin	100%	99.790
Up Home Vila Mascote	100%	65.112
2017		
Legítimo Vila Romana	100%	55.146
In Design Liberdade	100%	74.146
Verace Brooklin	100%	95.662
Clima São Francisco	100%	75.227
2018		
Z.Cotovia	100%	110.364
Vertiz Tatuapé	100%	131.581
Sky House	100%	73.691
Fit Casa Brás	70%	146.180
Diogo Ibirapuera	100%	155.567
Z.Pinheiros	100%	209.874
2019		
Le Jardim Ibirapuera	100%	70.755
Vértiz Vila Mascote	100%	122.006
Fit Casa Rio Bonito	100%	162.518
Vivid Perdizes	100%	68.310
Pátrio Ibirapuera	70%	284.176
Artis Jardim Prudência	100%	56.322
Haute Ibirapuera	100%	165.298
Jardins do Brasil - Reserva JB	76%	305.332
EZ Parque da Cidade	100%	563.946
2020		
Air Brooklin	100%	365.055

Fit Casa Alto do Ipiranga	100%	85.093
Z.Ibirapuera	100%	105.821
Giardino Gran Maia	100%	38.741
Piazza Gran Maia	100%	89.622
Fit Casa Estação José Bonifácio	100%	128.600
Signature	50%	95.269
Eredità	50%	72.034
2021		
Dream View Sky Resort	100%	138.952
Unique Green	100%	317.968
In Design Ipiranga	100%	8.915
Arkadio	100%	115.884
2022		
Expression e Exalt	100%	146.496
Haute e Hub Brooklin	100%	126.177
Park Avenue	50%	50.205
Chanés Street	100%	27.438
2023		
East Blue	100%	26.867
Lindenberg Ibirapuera	90%	67.488

COMPARTILHADAS

Demonstração de Resultados Compartilhadas
Período findo de 31 de dezembro de 2023
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var	2023	2022	%Var
Receita Bruta	76.995	69.881	10,2%	44.281	73,9%	359.376	307.664	16,8%
(-) Cancelamento de vendas	(5.059)	(4.791)	5,6%	(802)	530,5%	(20.455)	(12.232)	67,2%
(-) Impostos incidentes sobre vendas	(1.601)	(1.454)	10,2%	(818)	95,7%	(8.065)	(6.314)	27,7%
Receita Líquida	70.334	63.636	10,5%	42.660	64,9%	330.856	289.118	14,4%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(49.310)	(43.391)	13,6%	(31.816)	55,0%	(210.841)	(185.197)	13,9%
Lucro Bruto	21.024	20.245	3,9%	10.845	93,9%	120.015	103.921	15,5%
Margem Bruta (%)	29,9%	31,8%	-1,9 p.p.	25,4%	17,6%	36,3%	35,9%	0,3 p.p.
(-) Despesas Comerciais	(3.491)	(4.445)	-21,5%	(5.461)	-36,1%	(17.203)	(16.982)	1,3%
(-) Despesas Administrativas	(1.328)	(1.166)	13,9%	(1.808)	-26,5%	(5.765)	(5.999)	-3,9%
(+) Outras Receitas (Despesas) Operacionais	1.274	(342)	-472,3%	(566)	-325,1%	(873)	(3.271)	-73,3%
Resultado Financeiro	4.370	1.406	210,8%	(289)	-1611,6%	12.272	8.928	37,5%
Receitas Financeiras	4.742	1.642	188,8%	(267)	-1877,9%	13.527	10.095	34,0%
Despesas Financeiras	(371)	(236)	57,7%	(22)	1557,8%	(1.255)	(1.167)	7,6%
Provisões Sociais	(1.857)	(1.606)	15,6%	(1.514)	22,6%	(9.060)	(7.104)	27,5%
Participação de Acionistas não controladores	1.066	161	560,3%	18.447	-94,2%	1.506	17.889	-91,6%
Lucro Líquido	21.059	14.253	47,8%	19.653	7,2%	102.637	97.382	5,4%
Margem Líquida (%)	29,9%	22,4%	7,5 p.p.	46,1%	-35,0%	31,0%	33,7%	-2,7 p.p.

Balanco das Compartilhadas - Período findo de 31 de dezembro de 2023
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	4T23	3T23	%Var	4T22	%Var
ATIVO	599.920	679.890	-11,8%	542.263	10,6%
Circulante	295.823	325.227	-9,0%	289.865	2,1%
Caixa e Equivalentes de Caixa	54.969	43.040	27,7%	19.875	176,6%
Contas a Receber de Clientes	65.999	100.028	-34,0%	62.589	5,5%
Imóveis a Comercializar	131.358	120.444	9,1%	54.743	140,0%
Outros Ativos Circulantes	43.497	61.714	-29,5%	152.659	-71,5%
Não Circulante	304.097	354.663	-14,3%	252.397	20,5%
Contas a Receber de Clientes	111.498	131.078	-14,9%	108.756	2,5%
Imóveis a Comercializar	134.512	132.457	1,6%	137.545	-2,2%
Outros Ativos não Circulantes	58.087	91.128	-36,3%	6.096	852,8%
PASSIVO	151.687	151.999	-0,2%	121.564	24,8%
Circulante	94.975	98.810	-3,9%	81.849	16,0%
Empréstimos e Financiamentos	18.740	17.085	9,7%	13.345	40,4%
Adiantamento de Clientes	41.731	43.794	-4,7%	46.949	-11,1%
Outros Passivos Circulantes	34.504	37.931	-9,0%	21.556	60,1%
Não Circulante	56.712	53.189	6,6%	39.715	42,8%
Empréstimos e Financiamentos	36.151	28.150	28,4%	14.229	154,1%
Outros Passivos não Circulantes	20.561	25.039	-17,9%	25.486	-19,3%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO & BALANÇO PATRIMONIAL

Demonstração de Resultado Consolidado
Períodos findos em dezembro.2023
Valores expressos em milhares de reais - R\$

	4T23	3T23	Var. %	2023	2022	Var. %
Receita Operacional Bruta	19.121	7.326	161,0%	19.121	36.266	-47,3%
(+) Receita de Venda Imóveis	8.147	4.113	98,1%	8.147	22.277	-63,4%
(+) Receita de Locações	10.973	3.212	241,6%	10.973	13.989	-21,6%
(+) Outras Receitas	1	1	-37,7%	1	(0)	-242,5%
Receita Bruta	19.121	7.326	161,0%	19.121	36.266	-47,3%
Deduções da Receita Bruta	(2.694)	(2.285)	17,9%	(2.694)	(905)	197,7%
(-) Cancelamento de Vendas	(2.130)	(2.130)	0,0%	(2.130)	110	-2041,0%
(-) Cancelamento de Locação	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Impostos Incidentes sobre Vendas	(564)	(156)	262,8%	(564)	(1.015)	-44,4%
Receita Líquida	16.426	5.041	225,9%	16.426	35.361	-53,5%
Custos Gerais	(2.975)	(976)	204,8%	(2.975)	(8.196)	-63,7%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos	(2.975)	(976)	204,8%	(2.975)	(8.196)	-63,7%
(-) Custo das Locações	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Outros Custos	(0)	(0)	84,6%	(0)	-	n.a.
Lucro Bruto	13.451	4.065	230,9%	13.451	27.165	-50,5%
Margem Bruta	81,9%	80,6%	1,3 p.p.	81,9%	76,8%	5,1 p.p.
(Despesas) / Receitas Operacionais	(21.561)	(4.928)	337,5%	(21.560)	(21.402)	0,7%
(-) Despesas Comerciais	(3.163)	(393)	704,8%	(3.163)	(2.390)	32,3%
(-) Despesas Administrativas	(11.749)	(3.382)	247,4%	(11.749)	(13.038)	-9,9%
(-) Despesas Tributárias	(3.879)	(1.026)	278,1%	(3.879)	(3.555)	9,1%
(-) Provisões para perdas em investimentos	(2.844)	(201)	1314,9%	(2.844)	(2.540)	12,0%
(-) Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(+) Equivalência Patrimonial	74	74	0,0%	75	121	-38,0%
	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros	(8.110)	(863)	839,3%	(8.109)	5.763	-240,7%
Margem Operacional	-49,4%	-17,1%	-32,2 p.p.	-49,4%	16,3%	-65,7 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	3.262	125	2509,6%	3.262	6.102	-46,5%
(+) Receitas Financeiras	3.832	584	556,2%	3.832	6.372	-39,9%
(-) Despesas Financeiras	(570)	(459)	24%	(570)	(270)	111%
Resultado Operacional	(4.848)	(738)	556,5%	(4.847)	11.865	-140,8%
Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social	(4.848)	(738)	556,5%	(4.847)	11.865	-140,8%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(1.605)	(418)	284,0%	(1.605)	(2.364)	-32,1%
(-) Correntes	(1.764)	(410)	330,2%	(1.764)	(2.305)	-23,5%
(-) Diferidos	159	(8)	-2087,5%	159	(59)	-369,5%
Lucro Líquido	(6.453)	(1.156)	458,0%	(6.452)	9.501	-167,9%
(-) Lucro Atribuível aos Acionistas Não Controladores	0	0	n.a.	0	0	n.a.
Lucro Atribuível aos Acionistas Controladores	(6.453)	(1.156)	458,0%	(6.452)	9.501	-167,9%
Margem Líquida	-39,3%	-22,9%	-16,3 p.p.	-39,3%	26,9%	-66,1 p.p.

Balço Patrimonial
Períodos findos em dezembro.2023
Valores expressos em milhares de reais - R\$

	4T23	3T23	Var. %	4T22	Var. %
ATIVO	1.372.792	1.351.880	1,5%	1.254.384	9,4%
<i>CIRCULANTE</i>	142.810	237.627	-39,9%	164.813	-13,4%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.099	3.233	-66,0%	3.329	-67,0%
Aplicações Financeiras	20.174	18.604	8,4%	23.278	-13,3%
Contas a Receber	7.823	10.604	-26,2%	19.690	-60,3%
Imóveis a Comercializar	113.258	204.177	-44,5%	118.074	-4,1%
Tributos a Compensar	359	359	0,0%	355	1,1%
Outros Créditos	97	650	-85,1%	87	11,5%
<i>NÃO CIRCULANTE</i>	1.229.982	1.114.253	10,4%	1.089.571	12,9%
Contas a Receber	5.811	6.092	-4,6%	7.276	-20,1%
Imóveis a Comercializar	1.210.136	1.095.010	10,5%	1.076.721	12,4%
Certificado de Potencial Adicional de Construção e outros créditos	0	0	n.a.	0	n.a.
Investimentos	0	0	n.a.	0	n.a.
Outros Créditos	14.035	13.151	6,7%	5.574	151,8%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.363.511	1.351.880	0,9%	1.254.384	8,7%
<i>CIRCULANTE</i>	7.029	45.549	-84,6%	102.446	-93,1%
Empréstimos e Financiamentos	110	0	n.a.	21.606	-99,5%
Fornecedores	4.082	5.439	-24,9%	12.339	-66,9%
Obrigações Trabalhistas	499	867	-42,4%	840	-40,6%
Obrigações Fiscais	1.365	1.206	13,2%	1.897	-28,0%
Contas a Pagar	695	694	0,1%	602	15,4%
Provisão para Garantia	0	0	n.a.	0	n.a.
Terrenos a Pagar	120	37.040	-99,7%	62.178	-99,8%
Dividendos a Pagar	0	0	n.a.	2.256	-100,0%
Tributos com Recolhimento Diferido	158	303	-47,9%	728	-78,3%
Outros Débitos	0	0	n.a.	0	n.a.
<i>NÃO CIRCULANTE</i>	238.528	216.179	10,3%	106.797	123,3%
Empréstimos e Financiamentos	237.646	213.330	11,4%	104.041	128,4%
Terrenos a Pagar	0	0	n.a.	0	n.a.
Impostos com Recolhimento Diferido	882	850	3,8%	756	16,7%
Outros Débitos com Terceiros	0	1.999	-100,0%	2.000	-100,0%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.117.839	1.090.152	2,54%	1.045.141	6,96%
<i>PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES</i>	1.117.839	1.090.152	2,5%	1.045.141	7,0%
Capital Social	1.112.590	1.033.440	7,7%	1.033.440	-30,9%
Reserva Legal	767	767	0,0%	767	0,0%
Reserva de Expansão	10.934	5.945	83,9%	10.934	0,0%
AFAC	0	50.000	-100,0%	0	n.a.
Prejuízos Acumulados	-6.452	-	n.a.	-	n.a.
<i>PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES</i>	0	0	n.a.	0	n.a.

EARNINGS RELEASE 4Q23

CONFERENCE CALL

With simultaneous translation

March 15, 2024

10h (Brasília Time) / 09h (NY Time)



Zoom:

[Click here](#) or access via QR Code
856 9775 5396

Contact IR

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



Tel.: +55 (11) 5056-8313



ri@eztec.com.br



ri.eztec.com.br/en/



EZTC
B3 LISTED NM



AIR

BROOKLIN

EZ BY OTT

Launch
Delivery

1Q20
4Q23



SUMMARY

4Q23 HIGHLIGHTS.....	4
MANAGEMENT’S COMMENTS.....	5
BALANCE SHEET	6
INCOME STATEMENT.....	7
FINANCIAL INDICATORS.....	8
REVENUE, COST & GROSS PROFIT	8
SELLING EXPENSES.....	10
ADMINISTRATIVE EXPENSES	11
EQUITY INCOME.....	12
RESULTS TO BE RECOGNIZED.....	13
FINANCIAL RESULTS.....	14
CASH AND DEBTS	15
OPERATIONAL INDICATORS	16
LAUNCHES.....	16
OPERATIONS INFORMATIONS	17
SALES & CANCELLATIONS	18
DIRECT RECEIVABLES PORTFOLIO.....	20
INVENTORY	21
LANDBANK	22
EZ INC.....	24
CAPITAL MARKETS	25
ADDITIONAL VALUE	25
INTERNAL CONSENSUS	26
ANnEXeS	28
CASH FLOW.....	28
PoC EVOLUTION.....	29
INVENTORY BY PROJECT	30
REVENUE BY PROJECT.....	32
RESULTS FOR SHARED CONTROL PROJECTS	34
EZ INC.....	35

4Q23 HIGHLIGHTS



20% sold *Considering the private area sold

Lindenbergh Ibirapuera (Art & Design Tower)



Quarterly Net Profit of R\$83 million is 163% higher than that recorded in 4Q22 and 112% higher than 3Q23
With R\$1.5 billion in sales, 2023 is the 2nd best year in history and the best since the start of the pandemic.

Financial Highlights	4Q23	3Q23	%Var	4Q22	%Var	2023	2022	%Var
Net Revenue (R\$ k)	337,929	251,727	34.2%	310,897	8.7%	1,083,172	1,121,260	-3.4%
Gross Profit (R\$ k)	112,508	81,325	38.3%	76,990	46.1%	343,699	384,229	-10.5%
Gross Margin	33.3%	32.3%	1 p.p	24.8%	8.5 p.p	31.7%	34.3%	-2.5 p.p
Net Income (R\$ k)	82,798	39,111	111.7%	31,511	162.8%	239,467	324,707	-26.3%
Net Margin	24.5%	15.5%	9 p.p	10.1%	14.4 p.p	22.1%	29.0%	-6.9 p.p
Earnings per Share (R\$)	0.36	0.18	100.0%	0.15	140.0%	1.08	1.47	-26.5%
Net Debt (Cash) (R\$ k)	93,895	18,513	407.2%	(241,151)	-138.9%	93,895	(241,151)	-138.9%
Cash Generation (Burn) (R\$ k)	(75,382)	(116,774)	-35.4%	(170,801)	-55.9%	(335,046)	(627,180)	-46.6%

Operational Highlights	4Q23	3Q23	%Var	4Q22	%Var	2023	2022	%Var
# of Projects/Phases Launched	1	1	0.0%	3	-66.7%	5	9	-44.4%
PSV %EZTEC (R\$ k)	300,000	85,000	252.9%	468,446,0	-36.0%	987,000	1,783,446	-44.7%
Gross Sales %EZTEC (R\$ k)	254,883	343,560	-25.8%	345,780	-26.3%	1,498,974	1,434,945	4.5%
Net Sales %EZTEC (R\$ k)	205,914	278,507	-26.1%	304,335	-32.3%	1,269,809	1,255,002	1.2%
Total Inventory (R\$ mn)	2,664,480	2,664,074	0.0%	2,843,490	-6.3%	2,664,480	2,843,490	-6.3%
Net SoS	7.2%	9.5%	-2.3 p.p	9.7%	-2.5 p.p	32.3%	30.6%	1.7 p.p
# of Active Construction Sites	19	21	-9.5%	20	-5.0%	19	20	-5.0%
Total Landbank (R\$ mn)	9,366,178	8,850,722	5.8%	8,630,000	8.5%	9,366,178	8,630,000	8.5%

São Paulo, March 14, 2024 - EZTEC S.A. (B3: EZTC3), with 45 years of existence, stands out as one of the most profitable companies in the construction and development sector in Brazil. The Company announces its results for the fourth quarter of 2023 (4Q23). EZTEC's operational and financial information, except where otherwise indicated, is presented based on consolidated figures and in thousands of Reals (R\$), prepared in accordance with Accounting Practices Adopted in Brazil ("BR GAAP") and the international financial reporting standards (IFRS) applicable to real estate development entities in Brazil, as approved by the Accounting Pronouncements Committee (CPC), the Securities and Exchange Commission (CVM) and the Federal Accounting Council (CFC). Non-accounting and non-financial data were not audited by Independent Auditors.

MANAGEMENT'S COMMENTS

2023

EZTEC's Management announces the consolidated results for the year 2023. Having already announced the results of previous quarters and having the last quarter of the year recorded quarterly gross margins of 33.3%, net margin of 24.5% and a quarterly net profit of R\$83 million, the Company ends the 2023 financial year with an annual gross margin of 31.7%, a net margin of 22.1% and an annual result of R\$239 million.

Throughout the year, the Company chose to postpone its launches while focusing on the sale of its inventory, especially those projects under construction whose delivery period is scheduled to occur until 2025. This cautious stance resulted from the observation of a very uncertain economic scenario, especially regarding the trajectory and speed at which interest rates would be reduced (which only started to occur in August), access to credit for customers, and the concern with the formation of ready stock resulting from harvests to be delivered in the coming years.

During the year, four projects were launched whose General Sales Value (PSV) in the EZTEC part totaled R\$987 million. Highlights include the high-income projects launched through a joint venture signed the previous year with Construtora Adolpho Lindenberg. In total, there were three projects: (i) Jota by Lindenberg (1Q23), R\$127 million in PSV %EZ; (ii) Lindenberg Ibirapuera (2Q23 and 4Q23), R\$600 million PSV %EZ and; (iii) Lindenberg Alto de Pinheiros (3Q23), R\$85 million PSV %EZ. In addition to these, the Company chose to launch East Blue Tatuapé (2Q23) with R\$175 million in PSV aimed at the middle-income public in the East Zone, a project with typical characteristics of the Company's history.

Even with a 44.6% lower volume of launches, this year's sales exceeded those of 2022 by 4.5%, reaching R\$1.5 billion. Although this strategy may have had some effect on sales over supply (VSO), it surpassed the 2022 speed by 2.4 p.p., reaching 36%. The operational highlight came from net sales of units under construction, which in 2023 was R\$750 million, 70% higher than the R\$440 million in 2022.

This feat was only possible thanks to (i) a reduction in the volume of launches that mobilized the sales force to negotiate the goods in stock; (ii) the strong commercial campaign dedicated to encouraging the sale of stocks under construction and performed through Homes Stores and; (iii) the financing campaign, Estilo EZTEC, which offered credit for post-key financing starting at 7.99% p.a. + IPCA or IGP-DI. Thus, deliveries scheduled for 2023, 2024 and 2025, which started the year at 75%, 42% and 41% sold, respectively, ended the year at 84%, 75% and 70%. Considerably reducing the risk of building ready stock for the coming years.

In 2023, the Company delivered R\$1.8 billion in PSV, 2.4x more than 2022. In total, nine projects were completed, which together result in the largest volume delivered in one year in EZTEC's history. More than 4,600 units were delivered to customers, of which approximately 84% have been sold. The last quarter of the year accounted for 71% of the PSV delivered, approximately R\$1.3 billion. In particular, the delivery of EZ Parque da Cidade took place on November 30th, which accumulated positive feedback from customers satisfied with the quality observed in the project and the payment of fines and additional expenses resulting from the delay ceased.

It is expected that the receivables linked to deliveries made in 4Q23 will be converted into cash in the coming months as bank transfers occur. The Company closed the year with a position of R\$762 million in cash, a value very similar to the R\$769 observed at the end of 2022. However, throughout the year production debts were contracted which increased the level of loans and financing on its balance sheet, resulting in a net debt position of R\$94 million. It is worth noting that 65% of the Company's debt is linked to the Housing Financial System (SFH), mostly with interest contracted at Savings + 2.4% + TR, and that its balance is deducted from the project's receivables after delivery of the keys during bank transfer.

As for the landbank, throughout the year, the purpose conversion of the projects located on Av. Roque Petroni, Verbo Divino, Alves Guimarães, Fernandes Moreira and Pamaris from commercial to residential and, with this, the adjustment of landbank data, updating their classifications and the value of their PSVs. Furthermore, the approval of the new Strategic Master Plan for the city of São Paulo has allowed the Company to review some of its projects and, gradually, incorporate possible increases in the data disclosed with each release as they were calculated.

Finally, the Board also approved the payment of dividends on quarterly profits. The total amount will be R\$19.6 million, approximately R\$0.09 (nine cents) per share to be paid on March 28, 2024. In total, the results for 2023 resulted in an amount of R\$56.8 million to shareholders, of which R\$37.2 million has already been paid during the year.

Best regards,

THE MANAGEMENT

Arbitration Chambers: Pursuant to Article 41 from EZTEC's Bylaws, the Company, its shareholders, Management, and members of the Audit Committee are obliged to resolve each and every of dispute and controversy that may arise among them through arbitration towards The Chamber of Arbitration of the Market (Câmara de Arbitragem do Mercado), especially in regard to the application, the validity, the efficacy, interpretation, and violation of its effects, of the the Corporation Law (Lei das Sociedades por Ações), of the Company's Bylaws, of the norms edited by the National Monetary Council, by the Central Bank of Brazil or by CVM, as well as of the remaining norms applicable to the functioning of the capital market in general, and of the Novo Mercado Regulation, the Arbitration Regulation, the Sanction Regulation, and the Participation Contract in Novo Mercado.

Relationship with Independent Auditors: In compliance with CVM Resolution number 162/22 we inform that the independent auditors Ernst & Young Auditores Independentes S.S. did not provide services other than those related to external auditing in 2023. The company's policy when contracting the services of independent auditors ensures that there is no conflict of interest, loss of independence or objectivity.

BALANCE SHEET

Click and access the
data in Excel



Period ended December 31, 2023
In thousand of Brazilian Reals (R\$)

	4Q23	3Q23	%Var	4Q22	%Var
ASSETS	5,879,316	5,838,676	0.70%	5,533,594	6.25%
CURRENT ASSETS	2,510,852	2,609,601	-3.78%	2,337,621	7.41%
Cash and Cash Equivalents	84,186	51,500	63.47%	49,103	71.45%
Financial Investments	678,090	736,454	-7.93%	719,574	-5.77%
Trade Accounts Receivable	313,016	284,259	10.12%	336,887	-7.09%
Provision for Doubtful Accounts	(16,821)	(15,997)	5.15%	(14,389)	16.90%
Real Estate Held for Sale	1,422,577	1,520,718	-6.45%	1,209,550	17.61%
Recoverable Taxes	8,905	9,132	-2.49%	9,348	-4.74%
Other Receivables	20,899	23,535	-11.20%	27,548	-24.14%
NON-CURRENT ASSETS	3,368,464	3,229,075	4.32%	3,195,973	5.40%
Trade Accounts Receivable	903,841	900,646	0.35%	760,990	18.77%
Real Estate Held for Sale	1,668,196	1,497,427	11.40%	1,641,471	1.63%
Recoverable Taxes	39,792	37,425	6.32%	35,410	12.38%
Due To Related Parties	79,016	44,294	78.39%	16,890	367.83%
Notes Receivable	103	2,114	-95.13%	16,727	-99.38%
Other Receivables	139,883	164,868	-15.15%	133,125	5.08%
Goodwill over Investments	69,918	70,438	-0.74%	73,968	-5.48%
Investments	431,323	470,842	-8.39%	464,682	-7.18%
Property and Equipment	34,188	39,422	-13.28%	50,920	-32.86%
Intangible	2,204	1,599	37.84%	1,790	23.13%
LIABILITIES	1,174,252	1,174,301	0%	994,650	18.06%
CURRENT LIABILITIES	402,620	503,128	-19.98%	475,669	-15.36%
Suppliers	52,607	53,905	-2.41%	54,530	-3.53%
Payroll Obligations	8,071	12,097	-33.28%	9,796	-17.61%
Tax Obligations	26,102	21,775	19.87%	24,660	5.85%
Loand and Financing	132,246	180,455	-26.72%	58,503	126.05%
Debentures	4,225	16,017	-73.62%	4,965	-14.90%
Trade Accounts Payable	36,329	36,152	0.49%	36,082	0.68%
Reserve for Guarantee	12,179	6,814	78.73%	7,544	61.44%
Advances from Customers	94,286	123,164	-23.45%	131,537	-28.32%
Land Payable	1,624	38,365	-95.77%	123,911	-98.69%
Dividends Payable	19,666	-	n.a	7,484	162.77%
Due to Related Parties	872	1,012	-13.83%	850	2.59%
Deferrend Taxes	11,540	10,505	9.85%	12,753	-9.51%
Use Rights Payable	2,873	2,867	0.21%	3,054	-5.93%
NON-CURRENT LIABILITIES	771,632	671,173	14.97%	518,981	48.68%
Loans and Financing	419,907	310,357	35.30%	164,886	154.67%
Debenture	299,793	299,638	0.05%	299,172	0.21%
Land Payable	-	-	n.a	-	n.a
Reserve for Guarantee	4,525	8,767	-48.39%	5,721	-20.91%
Reserve for Contingencies	5,676	8,603	-34.02%	10,182	-44.25%
Deferred Taxes	35,845	35,224	1.76%	28,634	25.18%
Other Debts to Third Parties	388	2,389	-83.76%	2,389	-83.76%
Use Rights Payable	5,498	6,195	-11.25%	7,997	-31.25%
SHAREHOLDERS'S EQUITY	4,705,064	4,664,375	0.87%	4,538,944	3.66%
CONTROLLING SHAREHOLDERS' EQUITY	4,645,827	4,598,395	1.03%	4,469,647	3.94%
Social Capital	2,888,997	2,888,997	0.00%	2,888,997	0.00%
Capital Reserve	38,297	38,297	0.00%	38,297	0.00%
Cost of Shares Emission	(40,754)	(40,754)	0.00%	(40,754)	0.00%
Treasury Stock	(45,181)	(45,181)	0.00%	(45,181)	0.00%
Earnings Reserves	1,620,828	1,677,702	-3.39%	1,352,995	19.80%
Accumulated Profits	239,467	128,748	86.00%	324,707	-26.25%
Goodwill on Transactions with Partners	(55,827)	(49,414)	12.98%	(49,414)	12.98%
NON-CONTROLLING SHAREHOLDERS' EQUITY	59,237	65,980	-10.22%	69,297	-14.52%

INCOME STATEMENT

Click and access the
data in Excel


	IFRS 10							
	4Q23	3Q23	%Var	4Q22	%Var	2023	2022	%Var
Period ended December 31, 2023 In thousand of Brazilian Reals (R\$)								
GROSS REVENUE	380,118	302,268	25.8%	348,257	9.1%	1,263,047	1,262,043	0.1%
(+) Revenue from Sale of Real Estate	374,266	294,765	27.0%	341,947	9.5%	1,238,376	1,239,286	-0.07%
(+) Revenue from Services and Rental	5,852	7,503	-22.0%	6,310	-7.3%	24,671	22,757	8.4%
DEDUCTIONS FROM GROSS REVENUE	(42,189)	(50,541)	-16.5%	(37,360)	12.9%	(179,875)	(140,783)	27.8%
(-) Cancelled Sales	(34,506)	(44,675)	-22.8%	(29,103)	18.6%	(153,703)	(112,334)	36.8%
(-) Taxes on Sales	(7,683)	(5,866)	31.0%	(8,257)	-7.0%	(26,172)	(28,449)	-8.0%
NET REVENUE	337,929	251,727	34.2%	310,897	8.7%	1,083,172	1,121,260	-3.4%
COSTS OF REAL ESTATE SOLD, RENTALS AND SERVICES	(225,421)	(170,402)	32.3%	(233,907)	-3.6%	(739,473)	(737,031)	0.3%
(-) Site / Land Costs	(217,432)	(162,448)	33.8%	(227,882)	-4.6%	(711,955)	(722,293)	-1.4%
(-) Capitalized Financial Charges	(5,278)	(4,149)	27.2%	(2,386)	121.2%	(15,027)	(5,705)	163.4%
(-) Inventory Maintenance and Collateral	(2,711)	(3,805)	-28.8%	(3,639)	-25.5%	(12,491)	(9,033)	38.3%
GROSS PROFIT	112,508	81,325	38.3%	76,990	46.1%	343,699	384,229	-10.5%
(%) Gross Margin	33.2%	32.3%	1 p.p	24.7%	8.5 p.p	31.7%	34.2%	-2.5 p.p
OPERATIONAL REVENUES / (EXPENSES)	(42,005)	(50,139)	-16.2%	(51,757)	-18.8%	(154,619)	(144,483)	7.0%
(-) Selling Expenses	(30,510)	(28,564)	6.8%	(29,915)	2.0%	(113,873)	(97,068)	17.3%
(-) Administrative Expenses	(36,642)	(35,008)	4.7%	(36,485)	0.4%	(138,562)	(134,051)	3.4%
(-) Tax Expenses	(1,498)	(1,079)	38.8%	(1,887)	-20.6%	(7,540)	(9,944)	-24.2%
(+) Equity Income	21,059	14,253	47.8%	9,291	126.7%	102,637	87,020	17.9%
(+) Other Expenses / Operational Revenues	5,586	259	2056.8%	7,239	-22.8%	2,719	9,560	-71.6%
EBIT	70,503	31,186	126.1%	25,233	179.4%	189,080	239,746	-21.1%
FINANCIA RESULT	23,726	13,724	72.9%	18,901	25.5%	84,868	138,151	-38.6%
(+) Financial Revenue	35,383	28,074	26.0%	31,958	10.7%	135,503	175,158	-22.6%
(-) Financial Expense	(11,657)	(14,350)	-18.8%	(13,057)	-10.7%	(50,635)	(37,007)	36.8%
EARNINGS BEFORE INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION	94,229	44,910	109.8%	44,134	113.5%	273,948	377,897	-27.5%
INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION	(8,150)	(6,435)	26.7%	(10,100)	-19.3%	(27,852)	(35,790)	-22.2%
(-) Current	(7,433)	(5,131)	44.9%	(8,856)	-16.1%	(25,542)	(35,511)	-28.1%
(-) Deferred	(717)	(1,304)	-45.0%	(1,244)	-42.4%	(2,310)	(279)	728.0%
ATTRIBUTABLE TO NON-CONTROLLING	(3,281)	636	-615.9%	(2,523)	30.0%	(6,629)	(17,400)	-61.9%
NET INCOME (ATTRIBUTABLE TO CONTROLLING SHAREHOLDERS)	82,798	39,111	111.7%	31,511	162.8%	239,467	324,707	-26.3%
(%) Net Margin	24.5%	15.5%	9 p.p	10.1%	14.4 p.p	22.1%	29.0%	-6.9 p.p

FINANCIAL INDICATORS

REVENUE, COST
& GROSS PROFIT

Gross Margin



33.3%

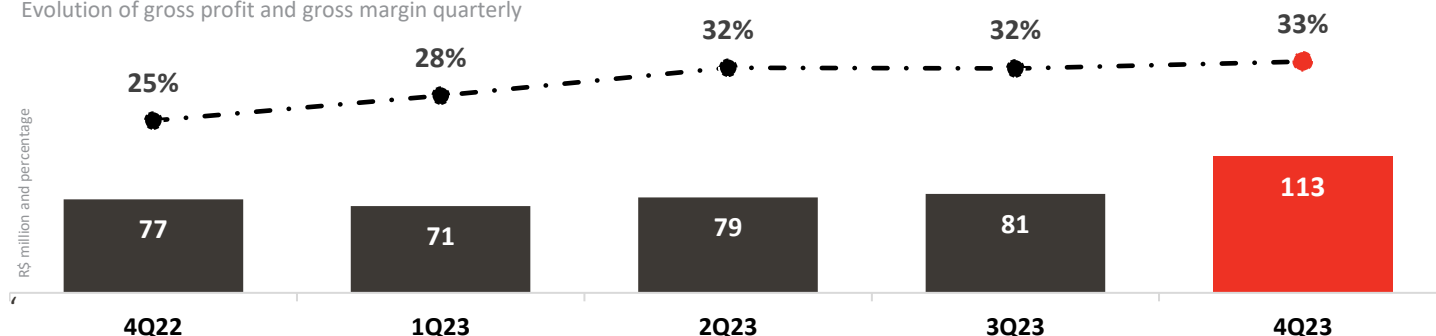
4th Quarter
↑0.98 p.p. vs 3Q2331.7%
Year-to-date

Overcoming Lindenberg Ibirapuera's suspension clause increases 4Q23 revenues by R\$70 million. With its first phase announced in June 2023, the Lindenberg Ibirapuera project overcomes the suspensive clause after six months of its incorporation registration, and will have the results of its units sold incorporated into the financial results. It is worth noting that this project is 20% sold (in the consolidated of the two phases) and 61% executed, due to the construction site having been started before its launch in 2021, due to the compensation work on the parking lot for IBM.

EZ Parque da Cidade, delivered on November 30, was responsible for a decline of 2.3 p.p. in the annual gross margin. Among the deliveries made in 4Q23 is the EZ PDC and with this the effects of fines and additional expenses linked to the delay of this project come to an end. As of May/23, the project delay effectively materialized, resulting in a payment of a fine of 1% per month on the balance paid, adjusted to INCC, to each of the customers. Those who wished to waive the fine, preferring the option of canceling the unit with the right to receive full amounts paid adjusted to the INCC, were accommodated. This effect had a relevant impact on the year's financial data. It is worth noting that if we removed the results from EZ Parque da Cidade, the Company's consolidated gross margin would be 34%.

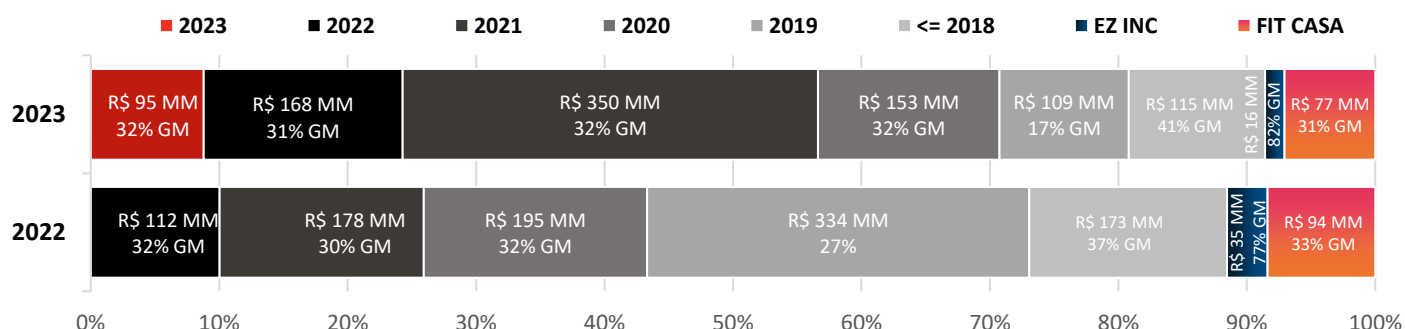
8.5 p.p. in gross margin annual comparison vs 4Q22 and 39.5% growth in gross profit vs 3Q23

Evolution of gross profit and gross margin quarterly



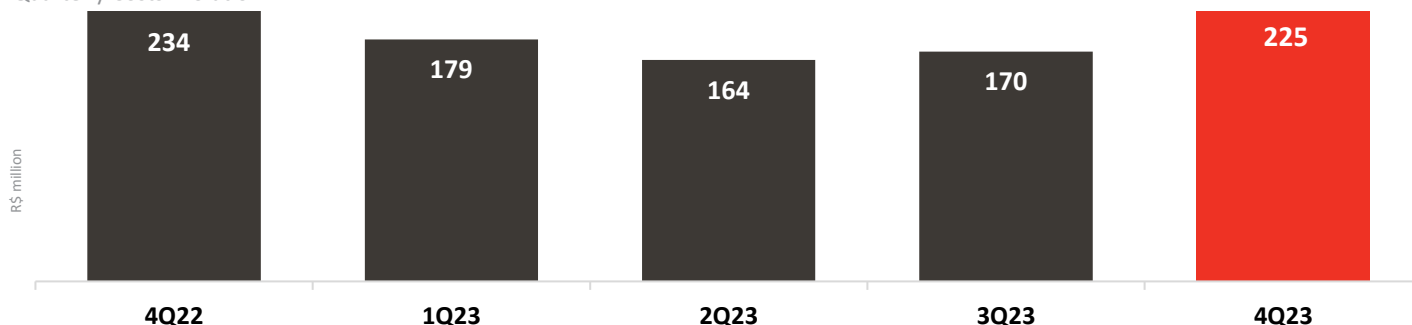
The weight of projects launched before 2019 has been losing relevance as they were delivered

Net Revenue and Gross Margin by Year of launch



Accounting recognition of Lindenberg Ibirapuera increased both revenue and costs in 4Q23

Quarterly Costs Evolution



Construction & Land Cost



96.5%

Of the quarter's costs

An average EZTEC project is much larger than an average project built in Brazil. As is expected, the larger the project, the greater the weight of steel, cement, aluminum, among other inputs in its cost basket, tends to be. Such projects may be common to the São Paulo market, but do not reflect the national average. The INCC, a reference index for construction inflation in Brazil, had its calculation model recently revised by FGV and as of July/23 new parameters began to be adopted, possibly more in line with the Company's cost dynamics.

Capitalized Financial Charges



2.3%

Of the quarter's costs

Low volume of SFH debt. In the real estate market, in accounting, interest on construction financing is capitalized at the cost of the product, instead of being considered as a financial expense, as it arises from the production process. However, this interest becomes an expense under the Interest and Passive Monetary Variation line once the project is delivered.

Maintenance & Collateral



1.2%

Of the quarter's costs

The Company maintains in its contracts maintenance and guarantee clauses for its developments for up to 5 years after the keys have been handed over. The provisions seek to anticipate the financial effects of the guarantees provided by the Company on its developments. After 5 years, the unrealized portion of this provision will be reversed.

SELLING EXPENSES

R\$3 million with the Construction of Sales Stands for 1Q24 launches increased Selling Expenses. The Company is preparing to launch three new projects in the first quarter of 2024, namely Mooça Città Firenze and Milano, in addition to Lindenberg Vista Brooklin and Villares Parada Inglesa. Furthermore, it is worth noting that commission expenditure amounts are recognized in the same proportion as the projects' PoC. As a result, once the suspensive clause of Lindenberg Ibirapuera was overcome, which has 61% PoC, the same proportion was assessed in the recognition of expenses with commissions on units sold. Furthermore, the increase observed in the annual variation is due to the depreciation of large sales stores built by the Company that were immobilized.



Advertising and Commissions Expenses

Spending on advertising and commissions has risen due to the campaigns aimed at selling the inventory ready for sale and under construction.



Expenses with sales stands and models

In addition to the expenses with the regular booths/decorations, this line includes depreciation and expenses for the maintenance of the mega stores.



Maintenance and Inventory

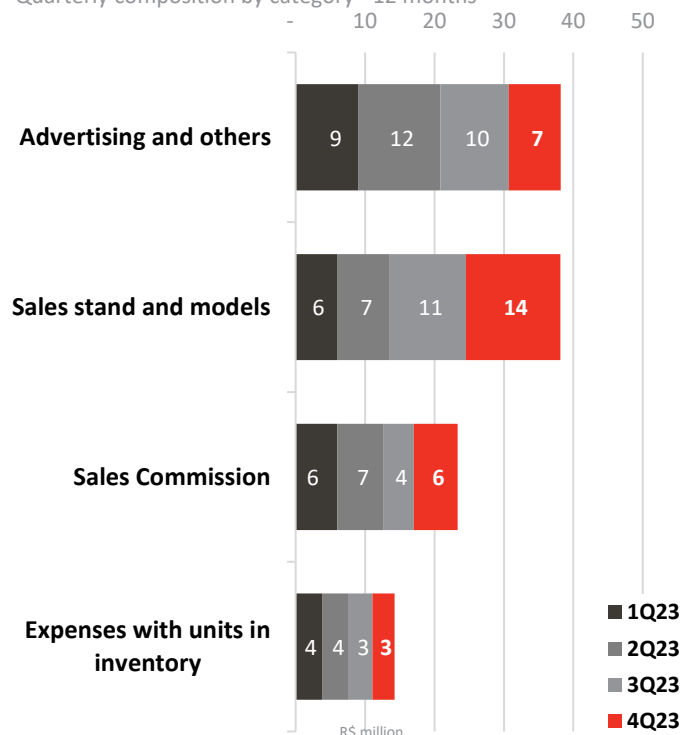
A higher volume of inventory and a higher volume of projects delivered under warranty contribute to higher maintenance costs.

Period ended December 31, 2023
In thousand of Brazilian Reals (R\$)

	4Q23	3Q23	%Var	4Q22	%Var	2023	2022	%Var
SELLING EXPENSES	30,510	28,564	6.8%	29,915	2.0%	113,873	97,068	17.3%
Advertising and others	7,454	9,839	-24.2%	11,565	-35.5%	38,163	38,377	-0.6%
Sales stand and models	13,571	10,995	23.4%	9,617	41.1%	38,114	26,939	41.5%
Sales Commission	6,319	4,337	45.7%	5,836	8.3%	23,355	18,943	23.3%
Expenses with units in inventory	3,166	3,393	-6.7%	2,897	9.3%	14,241	12,809	11.2%

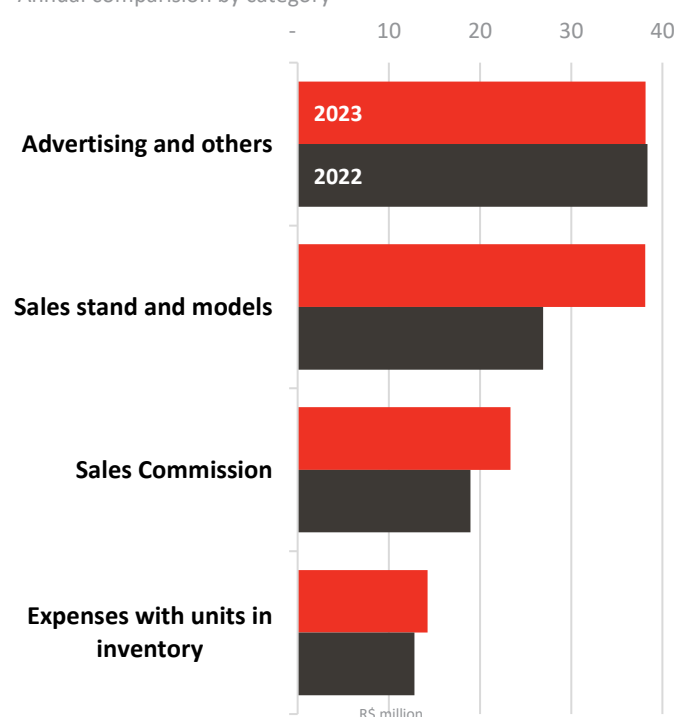
Preparation of Stands for Future Launches increased spending on Stands and decorations in the quarter

Quarterly composition by category - 12 months



Strategy to promote the sale of performed and under-construction inventory increases commercial expenses

Annual comparison by category



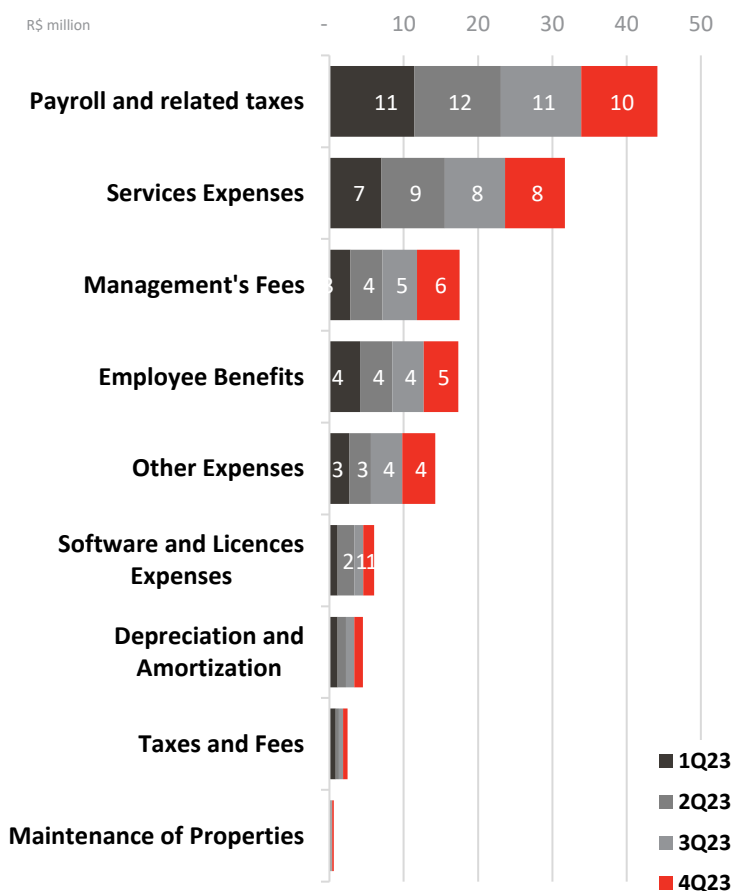
ADMINISTRATIVE EXPENSES

Without significant variations in its operational size, administrative expenses remain. The Company has opted to maintain its operational size, avoiding an increase in general and administrative expenses. Throughout the year, spending trends remained in line with inflation in the period. Increase of 19% in expenses with Employee Benefits was due to adjustments in the plans offered to employees.

Period ended December 31, 2023 In thousand of Brazilian Reals (R\$)	4Q23	3Q23	%Var	4Q22	%Var	2023	2022	%Var
ADMINISTRATIVE EXPENSES	36,642	35,008	4.7%	36,485	0.4%	138,562	134,051	3.4%
Payroll and related taxes	10,252	10,827	-5.3%	10,802	-5.1%	44,167	42,610	3.7%
Management's Fees	4,657	4,246	9.7%	6,513	-28.5%	17,362	19,284	-10.0%
Employee Benefits	5,742	4,647	23.6%	3,757	52.8%	17,523	14,717	19.1%
Depreciation and Amortization	1,173	1,134	3.4%	1,099	6.7%	4,519	4,468	1.1%
Services Expenses	8,094	8,090	0.0%	7,656	5.7%	31,716	33,177	-4.4%
Maintenance of Properties	190	104	82.7%	282	-32.6%	572	743	-23.0%
Taxes and Fees	621	545	13.9%	650	-4.5%	2,445	2,859	-14.5%
Software and Licences Expenses	1,467	1,212	21.0%	2,477	-40.8%	6,023	6,328	-4.8%
Other Expenses	4,446	4,203	5.8%	3,249	36.8%	14,235	9,865	44.3%

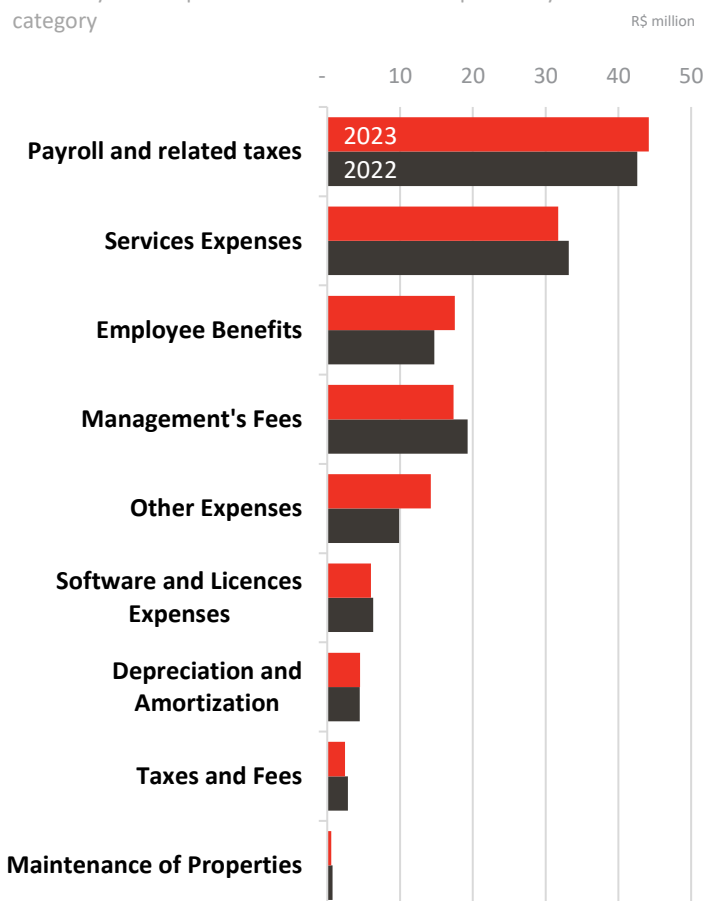
Without significant variations, administrative expenses remain similar to those of the previous quarter

Administrative Expenses by quarter and category - 12 months



Increase in administrative expenses in the year is similar to inflation in the period

Year-on-year comparison of Administrative Expenses by category



EQUITY INCOME

24.5%

More details in the appendix: [results for shared control projects](#)

Of quarterly Net Income

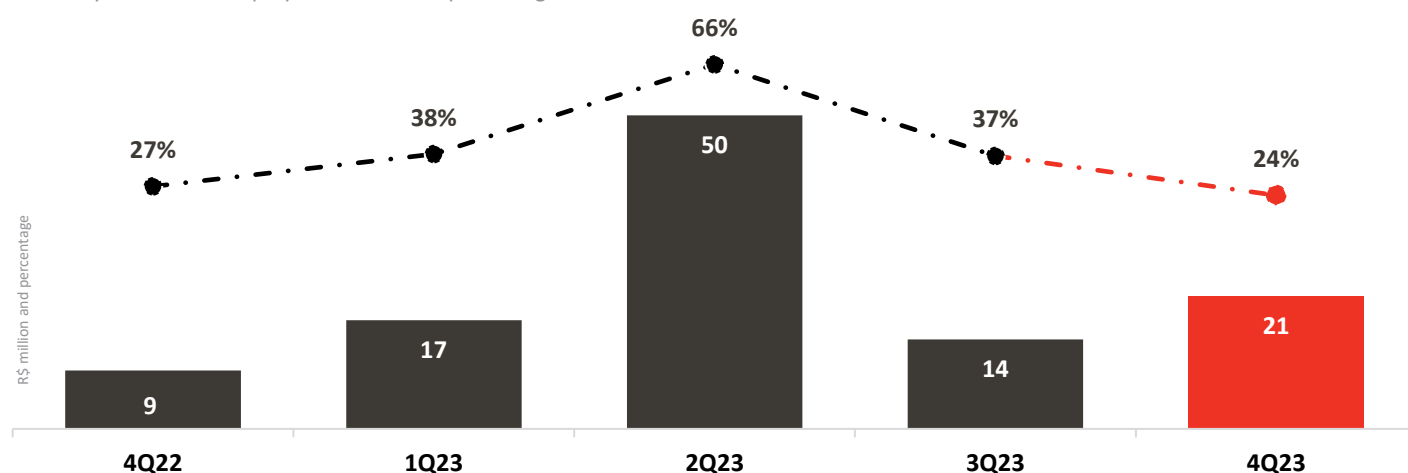
41.7%

Year-to-date

The 48% increase in Equivalence is partly due to the accounting recognition of the Lindenberg Alto de Pinheiros project (3Q23) and the sale of finished units at Jardins do Brasil. In 4Q23, the Company was able to overcome the suspensive clause of the Lindenberg Alto de Pinheiros project, which contributed to the result of R\$5.9 million recorded by EZCAL in the EZTEC percentage. In addition to this effect, R\$3.6 million were sold in finished units of the Reserva Jardins do Brasil project in Osasco. It is worth noting that, once completed, revenues from sales of finished units are fully captured in the quarter of sale given that the PoC is 100%.

Equivalence grows again with deliveries in the quarter

Quarterly evolution of Equity Income and its percentage in Net Profit



EQUITY PROJECTS' INFORMATION	%EZTEC	SPE	Launch Quarter	Partner	Region	Standard	Priv. Area (m²)	Total PSV (R\$ MM)	PSV %EZ (R\$ MM)	Equity Result
PRINCIPAIS PROJETOS										85,888
Jardins do Brasil - Reserva JB	76%	Phaser	3Q19	LPI & Brasília	Osasco	Middle-end	52,095	329,7	251,4	26,395
Park Avenue	50%	Harisa	4Q22	Fraiha	Zona Sul	High-end	12,355	500,5	250,2	25,486
Signature	50%	Itatiaia	4Q20	Imoleve	Zona Sul	High-end	15,419	248,6	124,3	12,645
Meu Mundo Estação Mooca	50%	Iracema	4Q20	Cyrela	Zona Leste	Low-end	24,957	159,1	79,6	8,435
Eredità	50%	Dakota	4Q20	Aguassanta	Zona Leste	Middle-end	15,501	143,3	71,6	6,973
Jardins do Brasil - Reserva JB	50%	EzCal	-	CAL	-	High-end	21,910	427,2	213,6	5,954
OTHERS										16,749
TOTAL YEAR EQUITY										102,637

RESULTS TO BE RECOGNIZED

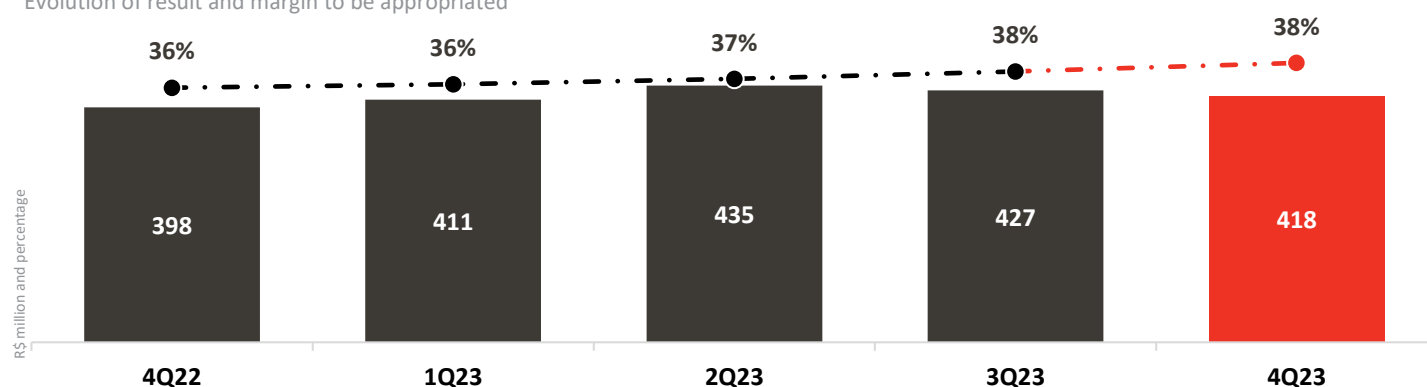
38.4%

Margin to be recognized

As projects launched before 2021 are delivered, the margins to be appropriated will reflect the most recent harvests. The Company began a massive delivery cycle for projects launched in 2019-20. As projects with margins most affected by the shortage of supplies during the pandemic reach completion, a greater fraction of the result to be appropriated falls on the fractions to be recognized from the sales of the most recent projects. Therefore, it is natural that, as these projects are delivered, the weight of the most recent harvests becomes more relevant in the result to be appropriated. Given the smaller mix of products, this effect can already be observed in the result to be appropriated from equivalence, which has margins above 40%.

With a reduction in sales, the result to be recognized reduces 2% compared to 3Q23

Evolution of result and margin to be appropriated



Period ended December 31, 2023
In thousand of Brazilian Reals (R\$)

	4Q23	3Q23	%Var	4Q22	%Var
CONSOLIDATED PROJECTS	417,540	426,802	-2.2%	398,465	4.8%
Margin to be Recognized (%)	38.4%	37.5%	0.9 p.p	35.9%	2.5 p.p
Revenues to be Recognized – Units Sold	1,059,310	1,115,096	-5.0%	1,096,013	-3.4%
Adjusted Present Value – Consolidated	27,778	21,596	28.6%	14,239	95.1%
Cost of Units Sold to be Recognized	(669,548)	(709,890)	-5.7%	(711,787)	-5.9%

Period ended December 31, 2023
In thousand of Brazilian Reals (R\$)

	4Q23	3Q23	%Var	4Q22	%Var
PROJECTS IN EQUIVALENCE	153,479	152,179	0.9%	155,866	-1.53%
Margin to be Recognized (%)	41.6%	40.8%	0.8 p.p	41.6%	0 p.p
Revenues to be Recognized – Units Sold	366,810	369,538	-0.7%	371,062	-1.2%
Adjusted Present Value – Equity	2,367	3,026	-21.8%	3,543	-33.2%
Cost of Units Sold to be Recognized	(215,698)	(220,385)	-2.1%	(218,739)	-1.4%

FINANCIAL RESULTS

The increase in the financial result occurs largely due to the return of the IGP-DI to the positive field. The IGP-DI, indexing 61% of the disposal portfolio, was positive at 1.00% p.p. for calculating interest in 4Q23. Previously, it had been negative at 4.14% p.p. in the previous quarter. When the rate was negative, the financial loss was recognized and the amount was deducted from the accumulated correction in customer contracts, with the debt principal as a limit, often being compensated by the fixed rate linked to the contract. Currently around 39% of the financed volume has the IPCA as an index, during the period it varied +0.73%.

Investment Income



Financial investments are linked to CDBs whose remuneration rates vary from 99% to 103% of the CDI.



Interest on accounts receivable

IGP-DI* changed by 1.00% p.p. in 4Q23 compared to -4.14% p.p. of 3Q23. Particular effects are also present, such as interest between the hand over the keys and the actual transfer from the customer to the financing bank.

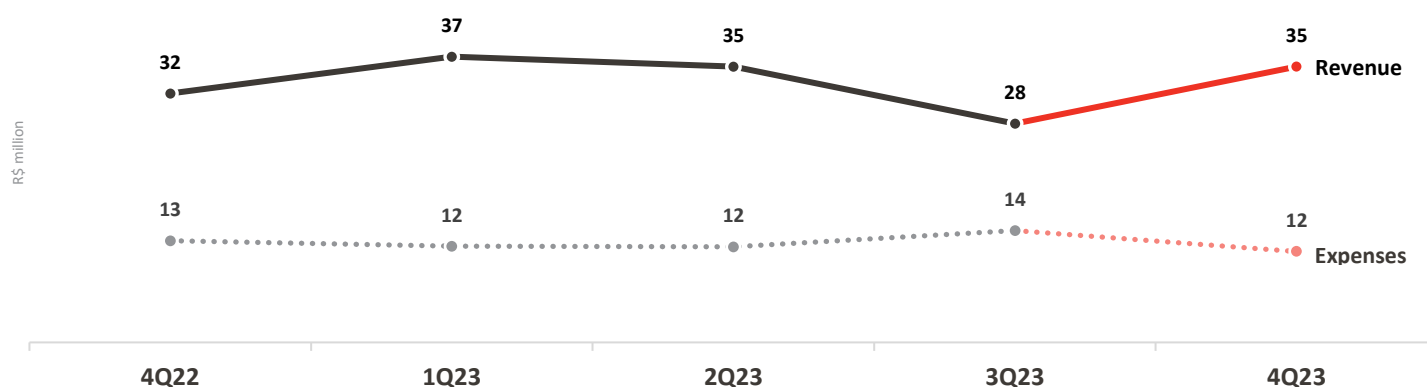
*IGP-DI accumulated in the quarter considering the 2 month lag

Period ended December 31, 2023
In thousand of Brazilian Reals (R\$)

	4Q23	3Q23	%Var	4Q22	%Var	2023	2022	%Var
NET FINANCIAL RESULT	23,726	13,724	72.9%	18,901	25.5%	84,868	138,151	-38.6%
FINANCIAL REVENUES	35,383	28,074	26.0%	31,958	10.7%	135,503	175,158	-22.6%
Income from Financial Applications	18,686	23,240	-19.6%	25,151	-25.7%	84,176	100,299	-16.1%
Interest Income on Trade Accounts Receivable	11,669	1,648	608.1%	5,078	129.8%	37,674	66,400	-43.3%
Others (including active interest on overdue receivables)	5,028	3,186	57.8%	1,729	190.8%	13,653	8,459	61.4%
Financial Expenses	(11,657)	(14,350)	-18.8%	(13,057)	-10.7%	(50,635)	(37,007)	36.8%
Interest and Passive Monetary Variations	(10,278)	(11,820)	-13.0%	(11,708)	-12.2%	(45,016)	(31,689)	42.1%
Discounts on Trade Accounts Receivable	(1,193)	(2,303)	-48.2%	(1,317)	-9.4%	(5,090)	(5,171)	-1.6%
Others	(186)	(227)	-18.1%	(32)	481.3%	(529)	(147)	259.9%

Advance of the IGP-DI increased the income of the Fiduciary Alienation Portfolio

Quarterly Evolution of Financial Revenue and Expenses



CASH AND DEBTS

R\$ -75.4 MM

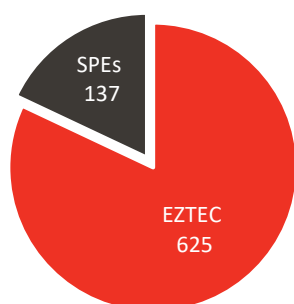
Net Cash Variation in the quarter

The company contracted over R\$50 million in FSH debt and used R\$53 million to pay for land. The Company has been using the financing balances contracted with commercial banks to develop its construction sites, the majority of contracts are Savings + 2.4% + TR. Furthermore, the Company paid R\$20 million related to the acquisition of land on Av. Mario Amaral and another R\$33 million for the last installment of land on Av. Verbo Divino. Additionally, R\$9.2 million was paid in quarterly dividends related to the 3Q23 results.

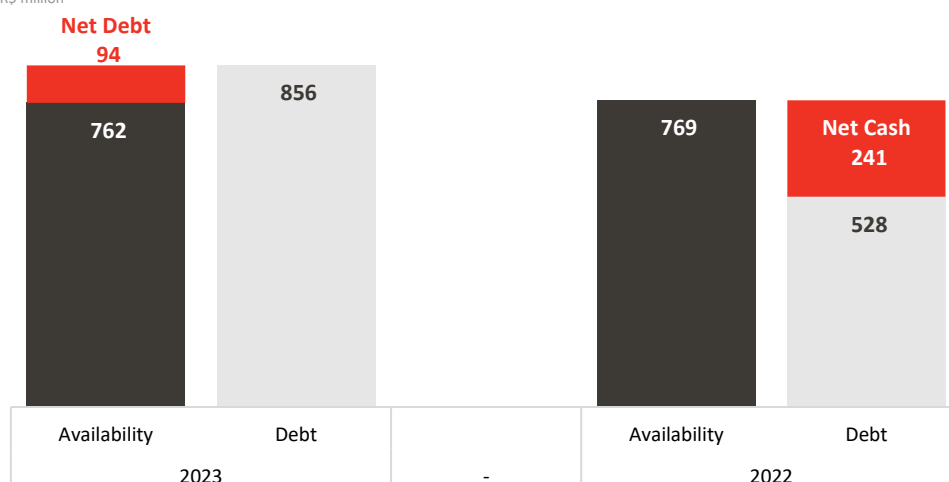
Annual comparison of Debt/Net Cash position

R\$ million

18% of Cash and Cash Equivalents are under Assets and Liabilities



R\$ million



Period ended December 31, 2023
In thousand of Brazilian Reals (R\$)

	4Q23	3Q23	%Var	4Q22	%Var	2023	2022	%Var
NET CASH (DEBT)	(93,895)	(18,513)	407.2%	241,151	-138.94%	(93,895)	241,151	-138.9%
NET CASH (BURN) GENERATION	(75,382)	(116,774)	-35.4%	(170,801)	-55.9%	(335,046)	(627,180)	-46.6%
Short-term-Debt	(159,470)	(196,472)	-18.8%	(63,468)	151.26%	(159,470)	(63,468)	151.3%
Long-term Debt	(696,701)	(609,995)	14.2%	(464,058)	50.13%	(696,701)	(464,058)	50.1%
Cash and Cash Equivalents	84,186	51,500	63.5%	49,103	71.45%	84,186	49,103	71.4%
Financial Investments	678,090	736,454	-7.9%	719,574	-5.77%	678,090	719,574	-5.8%
NET CASH (BURN) GENERATION EX-DIVIDEND AND BUYBACK	(66,095)	(98,881)	-33.2%	(145,761)	-54.7%	(290,354)	(393,995)	-26.3%
Net Cash (Burn) Generation	(75,382)	(116,774)	-35.5%	(170,801)	-55.9%	(335,046)	(627,180)	-46.6%
Dividends Paid	9,287	17,893	-48.1%	25,040	-62.9%	44,692	171,789	-74.0%
Buyback Programa	-	-	n.a.	-	n.a.	-	61,396	-100.0%

OPERATIONAL INDICATORS

R\$ 300 MM

%EZ Quarter Launches

LAUNCHES



20% sold

Lindenberg Ibirapuera (Art & Design Tower)

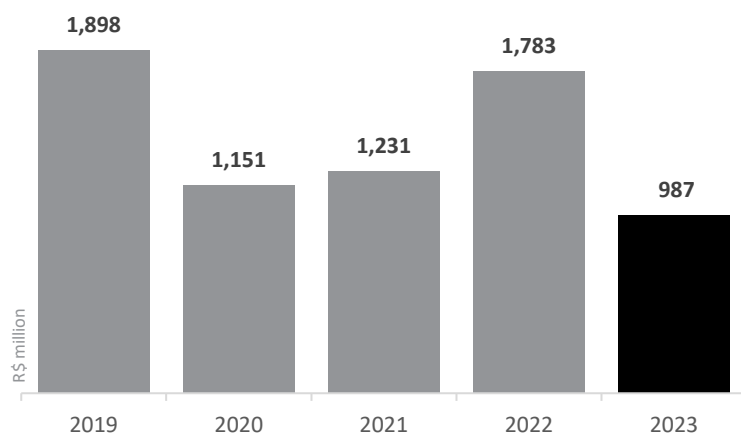
*Considering the % private area sold.



YEAR'S LAUNCHES INFORMATION	%EZTEC	SPE	Income	Under Suspensive Clause	Region	Location	Standard	Expected Delivery	# Units (residential + non rs,)	Private área (sq. m.)	% Sold	VGW %EZ (R\$ MN)
1Q									136	13,459	63.9%	127,0
Jota Vila Mariana	50%	Gregório	Equity	No	SP City	South Zone	High-end	2Q26	136	13,459	63.9%	127,0
2Q									167	29,551	52.5%	475,0
East Blue	100%	Jacaré	Consolidated	No	SP City	East Zone	Medium-high end	2Q26	123	16,587	67.3%	175,0
Lindenberg Ibirapuera - Art Tower	90%	Caldas Novas	Consolidated	No	SP City	South Zone	High-end	2Q26	44	12,964	35.3%	300,0
3Q									41	8,448	37.1%	85,0
Lindenberg Alto de Pinheiros	50%	EZCAL 1	Equity	No	SP City	West Zone	High-end	3Q26	41	8,448	37.1%	85,0
4Q									44	12,964	4.3%	300,0
Lindenberg Ibirapuera - Design Tower	90%	Caldas Novas	Consolidated	No	SP City	South Zone	High-end	2Q26	44	12,964	4.3%	300,0
YEAR-TO-DATE									388	64,422	44.4%	987,0

Reduction in the volume of launches to support the inventory reduction strategy

Annual evolution of PSV of %EZ launches



Given the scenario, the focus in 2023 was on projects with greater purchasing power

Comparison of launch profiles



OPERATIONS INFORMATIONS

R\$ 6.7 billion %EZ

In PSV distributed among 19 active construction sites
Including Esther Towers and Air Brooklin Commercial



84% of private area of units sold

Air Brooklin – DELIVERY

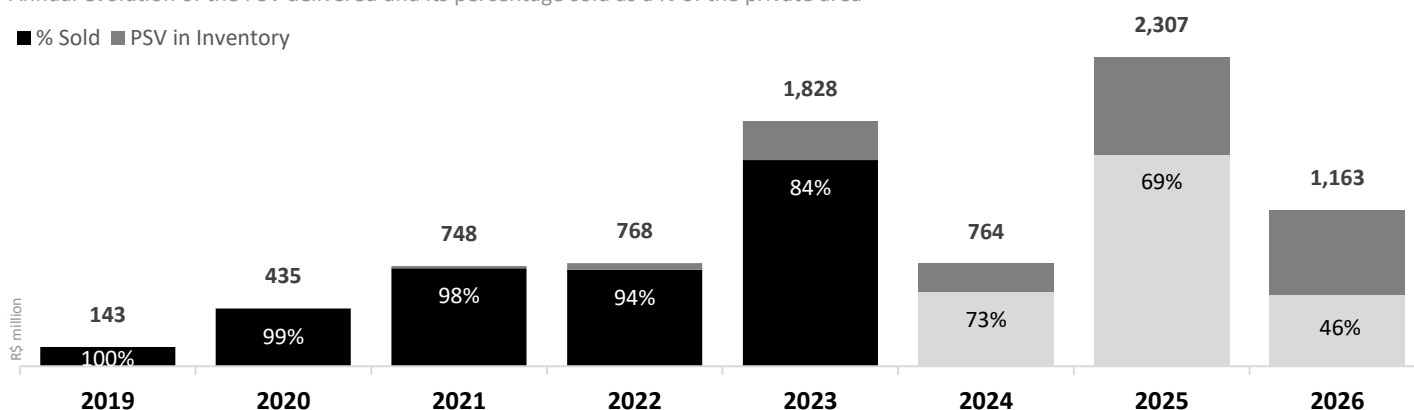
The company delivered six projects in 4Q23, including **EZ Parque da Cidade** and **Air Brooklin**. Throughout 2023, R\$1.8 billion in PSV were delivered, 70% of which was concentrated in 4Q23. Due to the concentration of deliveries in the last months of the year, the financial effects arising from the transfer of customer balances to commercial banks should be observed in subsequent months, as it takes an average of 3 months to be carried out.

INFORMATION ON DELIVERIES	%EZTEC	SPE	Type	% Sold private area	PSV %EZ (R\$ MM)
1Q23				74.4%	118,6
Z.Ibirapuera	100%	Larissa	Consolidated	74.4%	118,6
2Q23				92.1%	251,4
Jardins do Brasil - Reserva JB – 1st phase	76%	Phaser	Equity	93.2%	121,2
Jardins do Brasil - Reserva JB – 2nd phase	76%	Phaser	Equity	91.1%	130,2
3Q23				99.4%	162,5
Pin Internacional	60%	Cabreúva	Equity	99.4%	162,5
4Q23				76.4%	1,295,3
EZ Parque da Cidade	100%	Santa Madalena	Consolidated	79.9%	576,4
Eredità	50%	Dakota	Equity	82.0%	70,9
Meu Mundo Estação Mooca	50%	Iracema	Equity	91.9%	77,6
Giardino Gran Maia	100%	Pinhal	Consolidated	30.4%	101,6
Piazza Gran Maia	100%	Pinhal	Consolidated	64.2%	104,2
Air Brooklin	100%	Vale do Paraíba	Consolidated	84.0%	364,6
YEAR-TO-DATE				84,1%	1,827,7

High volume of deliveries in 2023, with 84% of units sold

Annual evolution of the PSV delivered and its percentage sold as a % of the private area

■ % Sold ■ PSV in Inventory



SALES & CANCELLATIONS

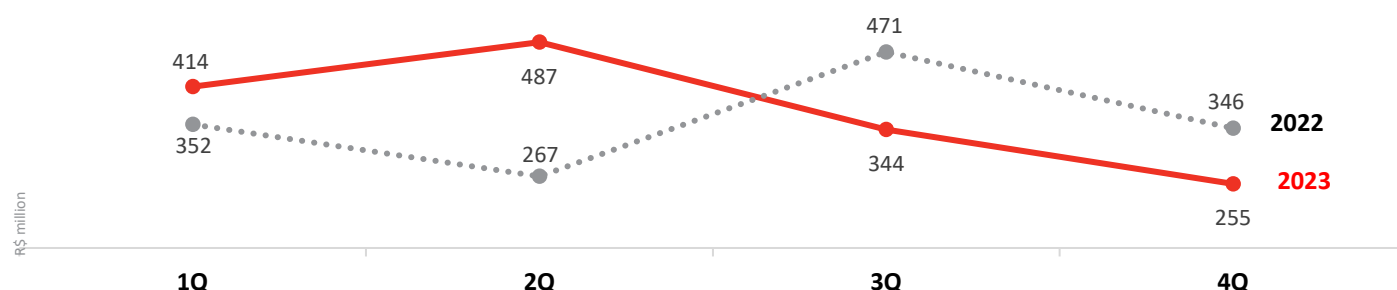
R\$ 254.9 MM

Gross Sales in % EZTEC

Even with the reduction in the volume of launches, total gross sales in 2023 were 4.5% higher than in 2022. Since the beginning of the year, the Company has been signaling its intention to reduce inventory, especially that which is scheduled to be delivered by 2025. In the first half of the year, an increase in sales could be observed, mainly due to the volume of launches carried out. However, the main strategy remained throughout the second half of the year with the volume of sales of "Under Construction" and "Performed" inventory as the main focus. It is worth noting that the 62% increase in sales of inventory under construction occurred without the Company adopting a global price discount strategy on its products. In fact, whenever possible, price increases were sought with a view to restoring margins in the long term.

Sales decline in 4Q23 was due to the lack of launches, sales of "Performed" were 40% higher than 3Q23

Comparison of the quarterly evolution of gross sales

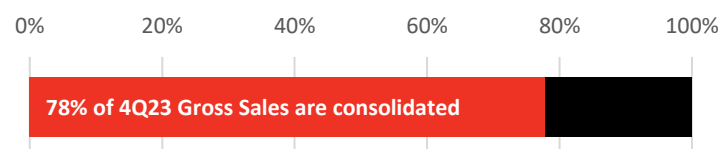


Period ended December 31, 2023
In thousand of Brazilian Reals (R\$)

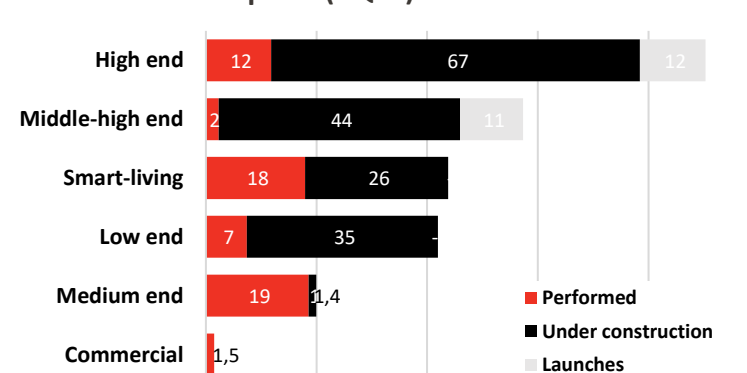
	4Q23	3Q23	%Var	4Q22	%Var	2023	2022	%Var
GROSS SALES BY STANDARD	254.883	343.560	-25.8%	345.780	-26.3%	1.498.974	1.434.945	4.5%
Launches	23,300	50,893	-54.2%	58,438	-60.1%	324,500	608,149	-46.6%
Performed	59,440	42,364	40.3%	94,165	-36.9%	250,791	258,118	-2.8%
Under construction	172,143	250,303	-31.2%	193,177	-10.9%	923,684	568,678	62.4%

Lindenberg Ibirapuera – Design Tower was the only launch in the quarter, but its units were not opened for sales. Originally, it was not the Company's intention to announce the launch of the tower at this time due to the decision to start sales only in 2024, after greater absorption of the first tower. However, the fact that the registration is unique for both towers means that the suspensive clause relating to the recognition of revenue from this project will be overcome together, which is why we thought it appropriate to announce it. The Design Tower is currently 4.3% sold. These units were previously negotiated with customers who anticipated the launch and purchased units before sales opened.

Consolidated x Equity (4Q23)

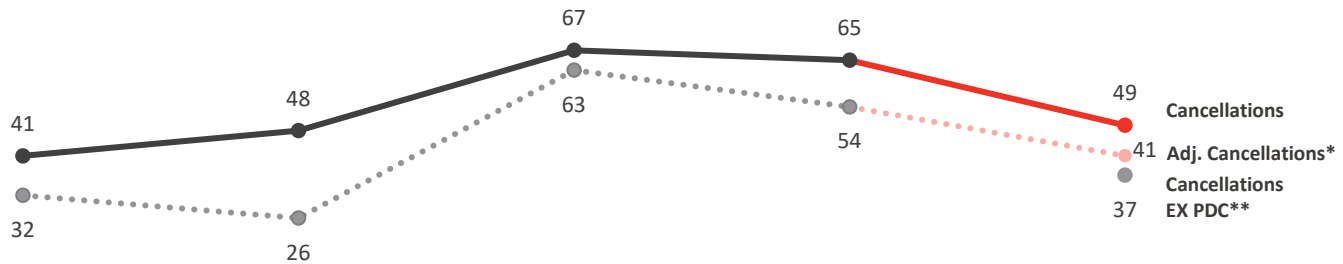


Gross sales description (4Q23)



Even with a higher volume of deliveries, cancellations fall by 25%

Quarterly evolution of cancellations

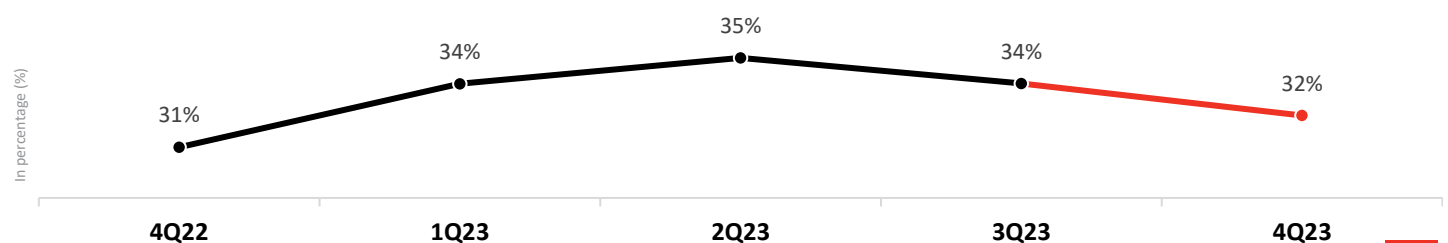


* Cancellations excluding downgrades, upgrades and transfers; **Cancellations excluding EZ Parque da Cidade

Period ended December 31, 2023 In thousand of Brazilian Reals (R\$)	4Q23	3Q23	%Var	4Q22	%Var	2023	2022	%Var
GROSS SALES	254,883	343,560	-25.8%	345,780	-26.3%	1,498,974	1,434,945	4.5%
(-) CANCELLATIONS	48,969	65,052	-24.7%	41,445	18.2%	229,165	179,943	27.4%
Downgrade	5,449	2,010	171.2%	4,525	20.4%	22,818	40,466	-43.6%
Upgrade	1,991	9,507	-79.1%	5,260	-62.1%	21,786	13,523	61.1%
Transfers	109	0	n.a	0	0.0%	952	3,924	-75.7%
Adjusted Cancellations	41,418	53,535	-22.6%	31,661	30.8%	183,609	122,030	50.5%
(=) NET SALES	205,914	278,507	-26.1%	304,335	-32.3%	1,269,809	1,255,002	1.2%

Period ended December 31, 2023 In thousand of Brazilian Reals (R\$)	4Q23	3Q23	%Var	4TQ2	%Var	2023	2022	%Var
Gross Sales (R\$ million PSV)	254.9	343.6	-25.8%	345.8	-26.3%	1,499.0	1,434.9	4.5%
Average price per unit (R\$ thousands)	545.8	538.5	1.4%	504.8	8.1%	613.6	503.1	22.0%
Gross SOS (%)	8.7%	11.4%	-2.7 p.p	10.8%	-2.1 p.p	36.0%	33.5%	2.5 p.p
Gross SOS - Launch (%)	5.7%	25.5%	-19.7 p.p	12.8%	-7.1 p.p	45.9%	60.5%	-14.6 p.p
Gross SOS - Inventory (%)	9.2%	10.4%	-1.2 p.p	10.5%	-1.3 p.p	34.0%	25.3%	8.7 p.p
Cancellations (R\$ milhões)	49.0	65.1	-24.7%	41.4	18.2%	229.2	179.9	27.4%
Net Sales (R\$ million PSV)	205.9	278.5	-26.1%	304.3	-32.3%	1,269.8	1,255.0	1.2%
Launch	23.3	50.9	-54.2%	58.1	-59.9%	323.6	592.4	-45.4%
Performed	34.2	28.2	21.3%	84.2	-59.4%	196.6	222.1	-11.5%
Under Construction	148.4	199.4	-25.6%	162.0	-8.4%	749.6	440.5	70.2%
# units sold	458	609	-24.8%	636	-28.0%	2,419	2,879	-16.0%
Cancellations / Gross Sales	19.2%	18.9%	0.3 p.p	12.0%	7.2 p.p	15.3%	12.5%	2.7 p.p
Net SOS (%)	7.2%	9.5%	-2.3 p.p	9.7%	-2.5 p.p	32.3%	30.6%	1.7 p.p
Net SOS LTM (%)	32.3%	33.9%	-1.7 p.p	30.6%	1.6 p.p	32.3%	30.6%	1.6 p.p

Evolution of Net Sales Speed (SOS) - LTM



DIRECT RECEIVABLES PORTFOLIO

R\$ 387^{MM}

Financed volume after key delivery %EZ

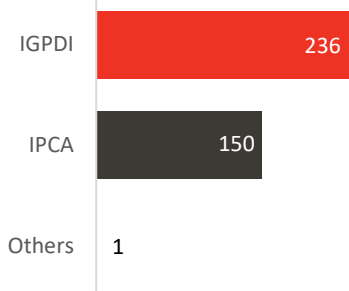
Driven by the Estilo EZTEC Campaign, with rates starting at 7.99%, financed volume grows 6.6% in 2023. Aware of its customers' needs and thanks to its robust balance sheet structure and expertise in offering its own financing to customers, the Company launched the [Estilo EZTEC](#) campaign with rates ranging from 7.99% to 12.00% p.a. linked to the IPCA or IGP, with financing terms of up to 420 months. As a result, financed volume grew throughout the year, with half of this increase resulting from new contracts originated in 4Q23.

9.8%

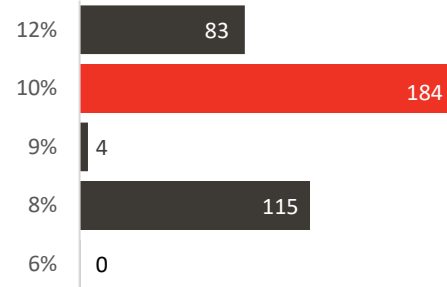
+ IGP-DI

Average interest
rate composition

Adjustment indexes

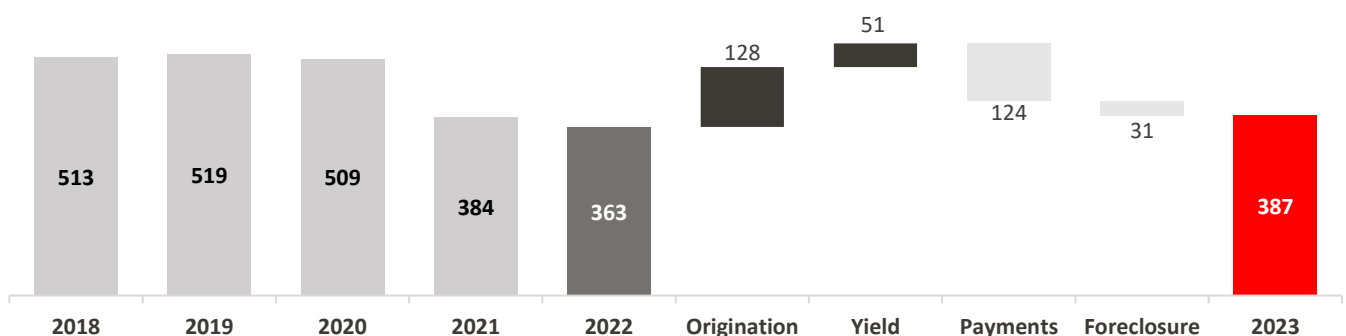


Interest Rates



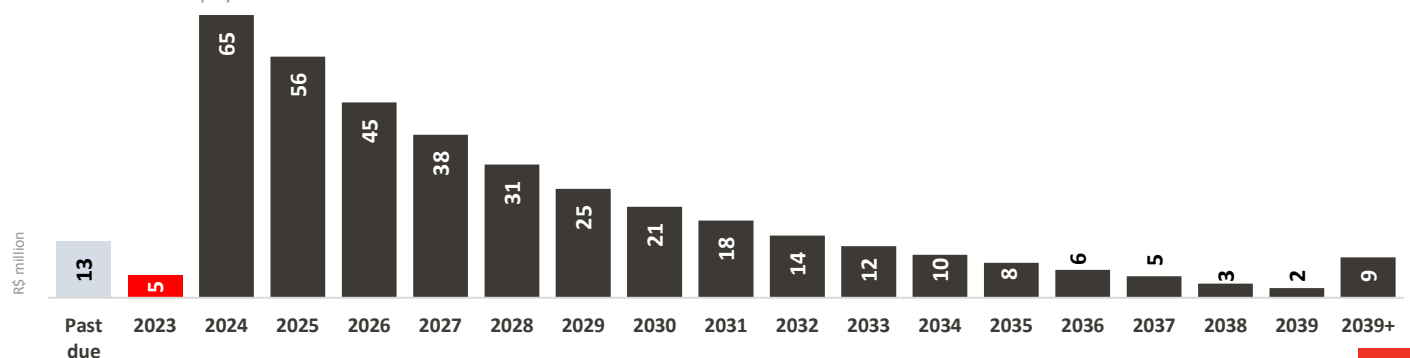
Currently 1,108 units are financed by EZTEC

Evolution of the Fiduciary Sale portfolio (R\$ million)



62% of the Portfolio amortized over the next 5 years, default is currently 3.3%*

Annual installment payment flow



*Delays of more than 90 days are considered overdue or in default.

INVENTORY

R\$ 2,664 MM

More details in the appendix: [Inventory by Project](#)

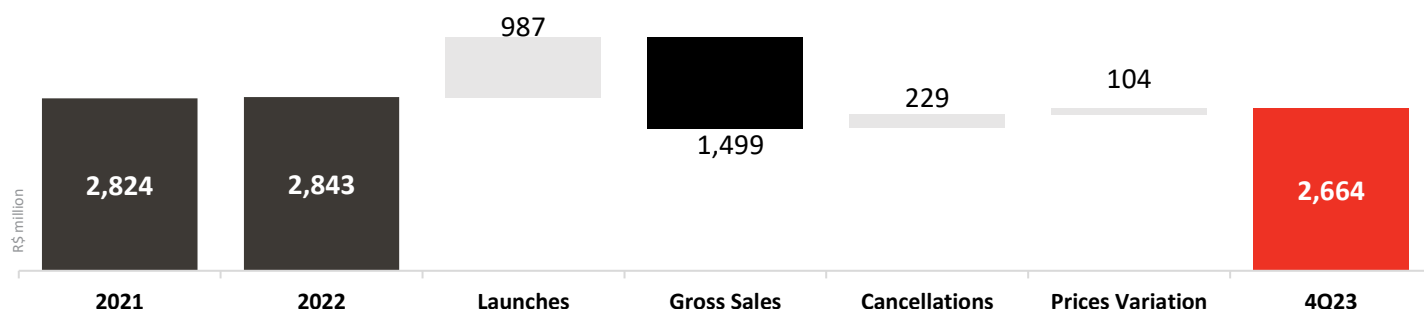
Volume of Company's **Total Inventory** available for sale %EZ

5.3% leased

Percentage related to R\$ 142 MM of leased PSV

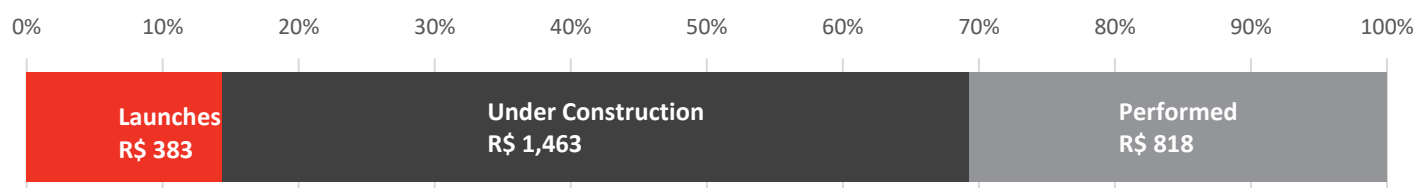
Even with the high volume of deliveries, the company managed to maintain its stock level

Change in **Total Inventory**



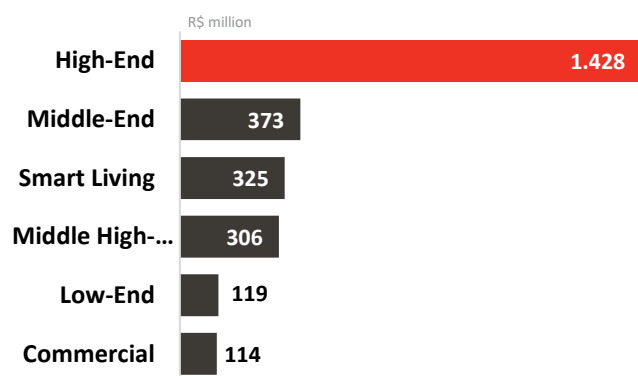
With the high volume of deliveries, Performed units now accounts for 30.7% of the inventory

Residential Inventory by project status



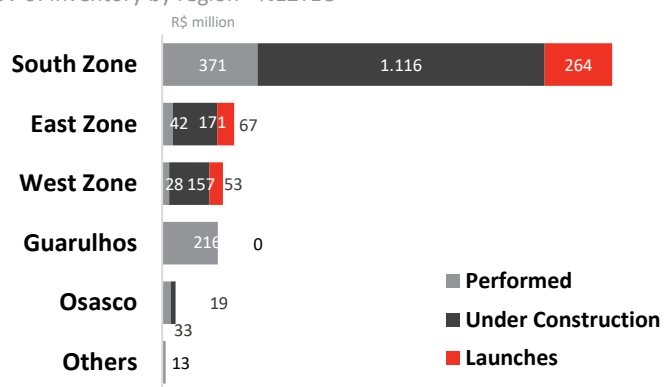
54% of inventory is high-end residential

PSV of inventory by standard - %EZTEC



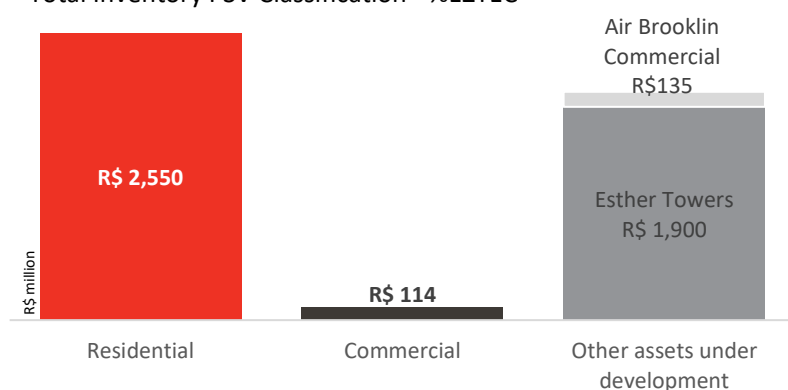
76% of the Inventory under construction is in the South Zone

PSV of inventory by region - %EZTEC



The Company's Total Inventory is R\$2,664 MM

Total Inventory PSV Classification - %EZTEC



The Company has around R\$2 billion in PSV in commercial projects in the construction phase. A commercial project for corporate buildings has its particularities, including the sale or rental, in full or in fractions, of the tower. It is more likely that these movements will occur close to the delivery date of the projects.

LANDBANK

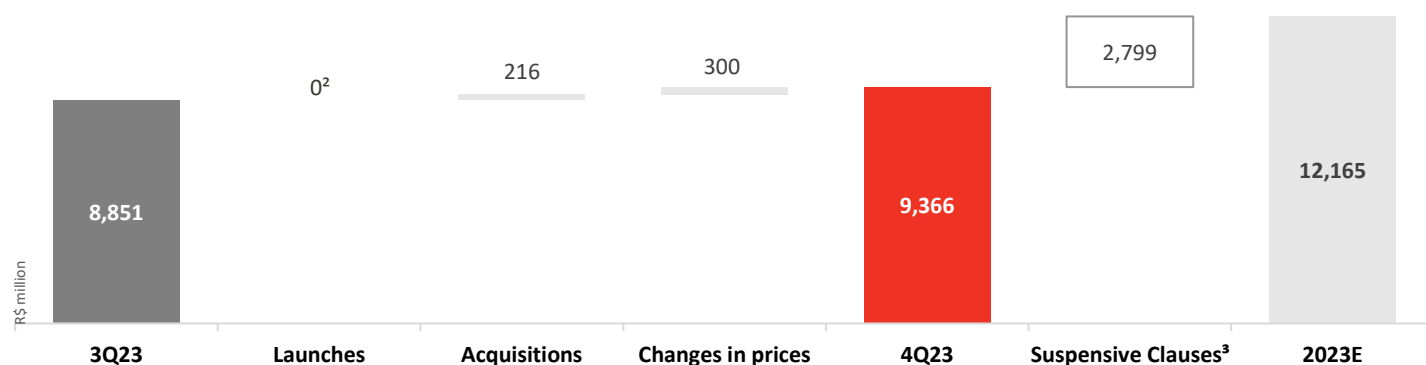
R\$ 9.4 billion

In PSV for **FUTURE PROJECTS**
% EZTEC

An increase of 5.8% in the landbank is due to the acquisition of land and area adjustments in projects resulting from the change in the master plan. This quarter, the acquisition of lots that made up land for future development with an estimated PSV of R\$ 216 million by EZCAL on Av. Mario Amaral, Paraíso. In total, R\$ 22.7 million were disbursed relating to EZTEC's share in this project. In addition to this acquisition, the Company continues the process of reviewing its projects in light of the new rules of the Strategic Master Plan. In total, R\$ 182 million was increased due to the expansion of area premises or price reviews in the project. We emphasize that EZTEC's current acquisition policy is limited to the replacement of launches - logically, without prejudice to any opportunistic acquisitions whose viability is justified.

Increase in PSV¹ occurs through the acquisition of land and calibration of premises

Evolution of the Landbank and future projections



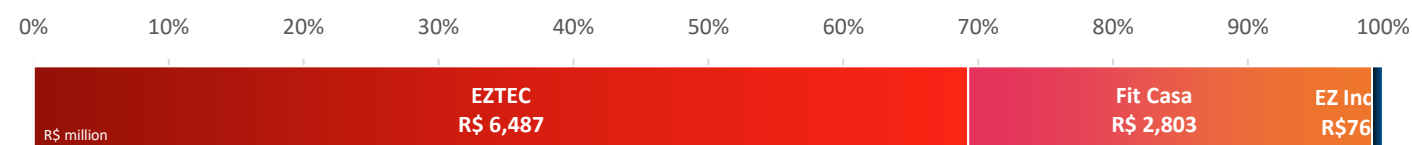
¹Managerial value using the best current assumptions.

²For presentation purposes, the PSV of the landbank related to projects whose construction activities have already started, such as Lindenberg Ibirapuera and the corporate projects Esther Towers and Air Brooklyn Commercial are classified as **Other Assets under Development** in the INVENTORY section, remaining, in this section, only those projects that haven't had their construction work started and will be launched/commercialized in the future. For this reason, the launch of the second phase of Lindenberg Ibirapuera was not included in this graph.

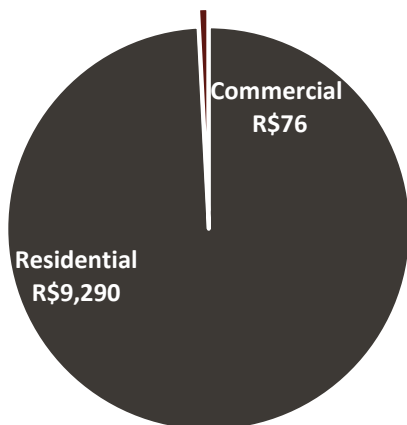
³Landbank committed with express resolutive clauses, linked to legal and technical due diligence to be carried out by EZTEC.

Landbank diversified between different residential segments; 30% Medium-high-end, 31% Medium-end and 30% MCMV

Landbank by group company

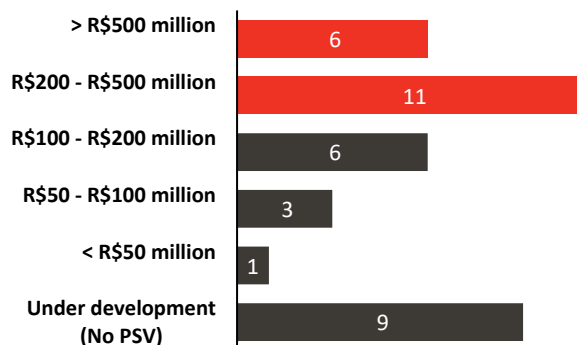


GREAT SÃO PAULO R\$ million	High-end	Middle-high-end	Middle-end	Low-end	Commercial	TOTAL
EAST ZONE	-	-	914	826	-	1,740
WEST ZONE	216	140	1,303	-	-	1,660
NORTH ZONE	-	-	139	-	-	139
SOUTH ZONE	544	2,342	100	1,588	76	4,649
OSASCO	-	350	440	389	-	1,178
2023	760	2,832	2,896	2,803	76	9,366
Resolutive Clauses		2,799				2,799
2023E	760	5,631	2,896	2,803	76	12,165



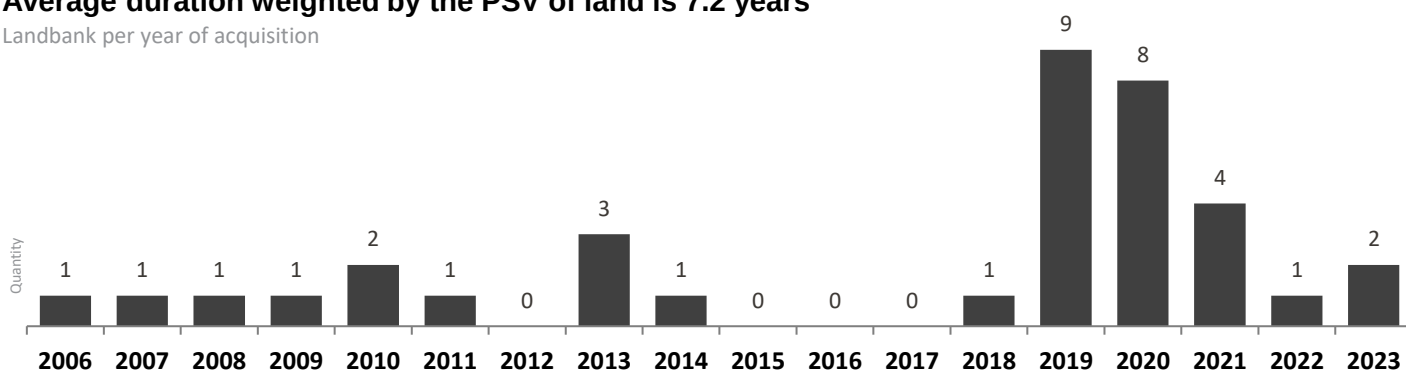
63% of plots with PSV are bigger than R\$ 200 MM

Number of plots by PSV

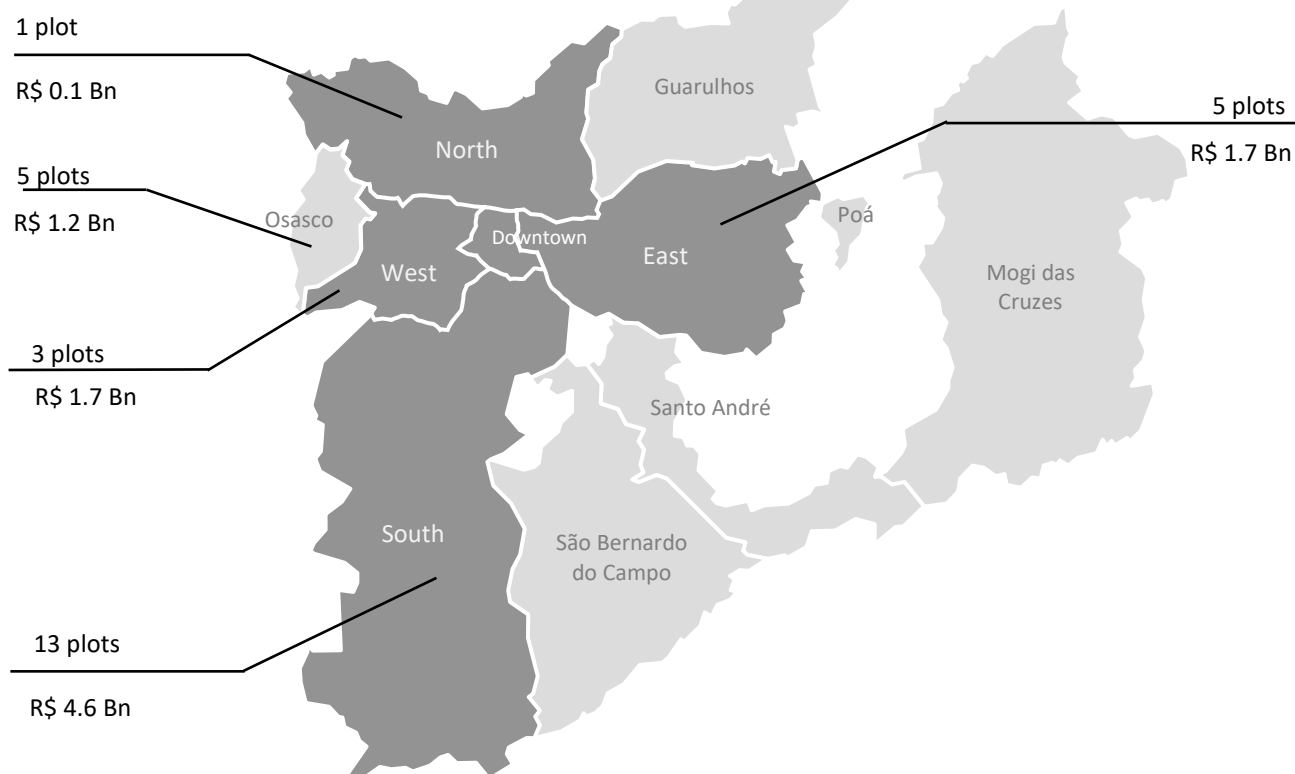


Average duration weighted by the PSV of land is 7.2 years

Landbank per year of acquisition



São Paulo Metropolitan Region



EZ INC

R\$ 2,153 milhões

In **Corporate Assets** that are ready or under construction

More details in the appendix: [EZ INC](#)

EZ INC is the arm focused on the incorporation and long-term profitability of corporate assets. EZ INC currently has four assets that generate recurring revenue, two of which were incorporated and developed by the Company itself (EZ Mark and Neo Corporate Offices), another was acquired already in operation (Verbo Divino's building) and there is a land currently rented. In addition to these assets, the Company has two construction sites under development, Esther Towers and the Air Brooklin commercial tower.

Assets Portfolio

Assets resume



ESTHER TOWERS (Under Construction)

R\$ 1.9 bn

Estimated sales value

Total GLA:	86,000 m ²
Estimated % Completed:	60%
Completion forecast:	1st tower: 2H24 2st tower: 2H25
Rating:	AAA Corp Tower
SPE:	Mairiporã



AIR BROOKLIN CORPORATE (Under Construction)

R\$ 135 MM

Estimated sales value

Total GLA:	7,503 m ²
Estimated % Completed:	82%
Completion forecast:	1H24
Rating:	Single user
SPE:	Itajubá

CAPITAL MARKETS

ADDITIONAL VALUE

R\$ 21.30

Company's **Book Value per Share**

In this section, we seek to highlight, through a summary of the revised and managerial accounting information, the intrinsic equity value of the Company and EZ INC, its subsidiary, not yet fully reflected in the financial statements,

It is important to point out that the values used, related to EZTEC's business prospects, projections, and operational and financial goals, constitute the beliefs and assumptions of the Company's management, as well as information currently available, Forward considerations are not performance guarantees, They involve risks, uncertainties, and assumptions, as they refer to future events and, therefore, depend on circumstances that may or may not occur.

Period ended December 31, 2023 In thousand of Brazilian Reals (R\$)	EZTEC 4Q23	EZTEC 4Q22	%Var	EZ INC 4Q23	EZTEC Ex-EZ INC
Controlling Shareholder's Equity	4,645,827	4,469,647	3.9%	1,117,839	3,527,988
Net Worth per share (a)	R\$ 21.30	R\$ 20.49	3.9%	R\$ 5.12	R\$ 16.17
Adding OFF-BALANCE Values	571,019	554,365	3.0%	0	571,019
(+) Revenue to be Recognized (Consolidated)	417,540	398,465	4.8%	0	417,540
(+) Revenue to be Recognized (Equity)	153,479	155,900	-1.6%	0	153,479
OFF-BALANCE values per share (b)	R\$ 2.62	R\$ 2.54	3.0%	R\$ 0.00	R\$ 2.62
*Subtotal with added values" per share (c = a + b)	R\$ 23.92	R\$ 23.03	3.8%	R\$ 5.12	R\$ 18.79
Projection of the possible addition given the execution of the strategy*	1,913,829	2,114,869	-9.5%	928,000	985,829
(+) Expected future value by selling the inventory at the current expected price	1,099,829	1,300,869	-15.5%	114,000	985,829
(+) Corporate Assets under construction Esther Towers + Air Brooklyn*	814,000	814,000	0.0%	814,000	0
Expected addition of inventory liquidation to current values and sale of corporate projects (d)	R\$ 8.77	R\$ 9.70	-9.5%	R\$ 4.25	R\$ 4.52
"Subtotal com valores adicionados" por ação (e = c + d)	R\$ 32.69	R\$ 32.73	0.1%	R\$ 9.38	R\$ 0.00
(+) Expected future value by the preparation of the landbank and sale of its units	3,595,973	3,238,403	11.0%	72,960	3,523,013
Expected addition of Execution and future settlement of landbank projects (f)	R\$ 16.49	R\$ 14.85	11.0%	R\$ 0,33	R\$ 16,15
Equity value with the addition of the values and projections	R\$ 10,726,649	R\$ 10,377,284	3.4%	R\$ 2,118,799	R\$ 8,607,850
"Equity value with addition and projections" per share (g = e + f)	R\$ 49.18	R\$ 47.57	3.4%	R\$ 9.71	R\$ 39.46
Quantity of Shares (ex-Treasury)	218,125,703	218,125,703	0.0%	218,125,703	218,125,703
(+) Total Shares	220,989,103	220,989,103	0.0%	220,989,103	220,989,103
(-) Shares held Treasury	(2,863,400)	(2,863,400)	0.0%	(2,863,400)	(2,863,400)

*Because EZ INC's new approach to classifying assets under construction, we opted to open a new line, leaving open the expected contribution of these projects.

INTERNAL CONSENSUS

To bring greater transparency to investors about the Company's earnings expectations, we have prepared this section with information on key financial metrics collected from Sell-side analysts who have coverage of the Company,

It is important to mention that the figures presented below regarding EZTEC's business prospects were generated exclusively by analysts and collected by the IR team through consultations.

Financial Indicators 4Q23	Consensus	Min	Max	EZTEC 4T23	Bank 1	Bank 2	Bank 3	Bank 4	Bank 5	Bank 6	Bank 7	Bank 8	Bank 9	Bank 10
Net Revenue	340.6	320	415	337.9	320	336.0	326.1	329.0	331	326.0	347.0	332.0	344.1	415
Gross Margin	35.1%	33.4%	36.6%	33.3%	34.0%	35.0%	36.6%	34.3%	33.4%	36.5%	34.5%	34.5%	35.6%	36.3%
EBIT	63.2	44	69	70.5	66.8	65.2	63.1	65.0	44	69.0	69.0	60.0	66.6	n.a.
Net Income	76	65.9	101	82.8	70.5	74.2	82.0	75.0	70	70.0	76.0	75.0	65.9	101
Net Margin	22.3%	19.2%	25.1%	24.5%	22.0%	22.1%	25.1%	22.8%	21.3%	21.5%	21.9%	22.6%	19.2%	24.3%
Cash (Burn) Generation	(19.7)	(172)	196	(75.4)	(172)	(26.3)	(30.0)	(67.0)	196	(100.0)	n.a.	(56.0)	97.6	n.a.

Financial Indicators 2024	Consenso	Median	Min	Max	Bank 1	Bank 2	Bank 3	Bank 4	Bank 5	Bank 6	Bank 7	Bank 8	Bank 9	Bank 10
Net Revenue	1,413.6	1,377.9	1,286.8	1,678.0	1,360.0	1,310.0	1,389.0	1,500.0	1,366.8	1,678.0	1,418.0	1,286.8	n.a.	n.a.
Gross Margin	37.2%	37.2%	36.4%	38.2%	37.5%	36.5%	36.6%	37.6%	36.4%	37.4%	38.2%	37.0%	n.a.	n.a.
EBIT	336.8	336.0	244.0	471.0	344.0	279.0	244.0	390.0	328.0	471.0	356.0	282.3	n.a.	n.a.
Net Income	387.7	359.0	306.0	506.0	465.0	306.0	351.0	436.0	361.7	506.0	358.0	317.5	n.a.	n.a.
Net Margin	27.3%	25.9%	23.3%	34.2%	34.2%	23.3%	25.3%	28.9%	26.5%	30.2%	25.0%	24.7%	n.a.	n.a.
Cash (Burn) Generation	11.1	(100.0)	(209.9)	461.0	461.0	n.a.	150.0	(100.0)	(209.9)	76.0	(108.0)	(191.2)	n.a.	n.a.

Endnotes:

Note 1 - Consensus is calculated using the median of analysts' estimates

Note 2 - Figures noted are the latest collected by EZTEC from analysts, Estimates may have changed since the last consultation

Note 3 - Blank values have not been provided or confirmed by analysts and have therefore been excluded from the table and the median calculation.

Note 4 - We have changed the bank orders in 4Q23 and 2024 to preserve anonymity.

4Q23

IBOVESPA B3 **IBRA** B3 **ICON** B3 **IGC** B3 **IGCT** B3 **IBRX100** B3 **IMOB** B3 **INDX** B3 **ITAG** B3 **SMLL** B3

INVESTOR RELATIONS

A. EMÍLIO C. FUGAZZA

Chief Financial Officer and IR Officer

PEDRO TADEU T. LOURENÇO

IR Manager

CHRISTIAN DE MELO

IR Specialist

GIOVANNA BITTENCOURT

IR Analyst

THIAGO BURGESE

IR Intern

ANNEXES >>

All the data in this Earnings Release, including the data in the annexes, is available for consultation in the supporting spreadsheets on our investor relations website: ri.eztec.com.br/en/valuation-data/

ANNEXES

CASH FLOW

Period ended December 31, 2023
In thousand of Brazilian Reals (R\$)

	2023
Net Income	246,096
Adjustments to Reconcile Net Income to Net Cash Used in (provided by) Operating Activities:	(128,210)
Present Value Adjustment Value from Taxes	13,540
Monetary Variation and Interest, Net	(89,976)
Provision for contingencies	3,151
Depreciation and Amortization of Goodwill	4,601
Depreciation and Amortization	19,765
Equity Income	(102,637)
Reserve for Contingencies	(4,506)
Income Tax and Social Contribution, Current and Deferred	27,852
Others	-
Increase (decrease) in Operating Assets:	(346,874)
Trade Accounts Receivables	(95,565)
Real Estate Held for Sale	(321,729)
Others Assets	70,419
CEPACs	-
Increase (decrease) in Operating Liabilities	(91,644)
Advances from Customers	(37,251)
Interest Paid	(32,640)
Income Tax and Social Contribution Paid	(25,298)
Suppliers	(1,923)
Dividends Received from Invested Enterprises	-
Other Liabilities	5,468
Cash Generated (applied) in Operating Activities	(320,632)
Cash Flow from Investing Activities:	206,429
Financial Applications	(1,474,944)
Redemption of financial securities	1,603,438
Acquisition of Investments	(53,456)
Acquisition of Fixed Assets	(3,447)
Dividends received from subsidiaries	134,839
Sale of permanent investments	-
Cash Used in Investing Activities	206,429
Cash Flow from Financing Activities:	144,310
Related parties	(62,104)
Dividends Paid	(44,692)
Borrowings and Debentures	434,340
Debenture interest paid	(42,805)
Effect of non-controlling interests in subsidiaries	(16,689)
Repayment of Loans and Financing	(117,327)
Costs of issuing securities	-
Premium / Discount on the acquisition of non-controlling interests	(6,413)
Cash Generated from Financing Activities	144,310
Increase (Decrease) in the Balance of Cash and Cash Equivalents	30,107
Cash and Cash Equivalents at the Beginning of the Year	41,889
Cash and Cash Equivalents at the End of the Year	71,996

PoC EVOLUTION

Project	12/2022	03/2023	06/2023	09/2023	12/2023
2019					
Vértiz Vila Mascote	100%	100%	100%	100%	100%
Le Jardim Ibirapuera	100%	100%	100%	100%	100%
Fit Casa Rio Bonito	100%	100%	100%	100%	100%
Pátrio Ibirapuera	100%	100%	100%	100%	100%
Artis Jardim Prudência	100%	100%	100%	100%	100%
Haute Ibirapuera	100%	100%	100%	100%	100%
Vivid Perdizes	100%	100%	100%	100%	100%
EZ Parque da Cidade	87%	88%	93%	97%	100%
Jardins do Brasil - Reserva JB	85%	90%	100%	100%	100%
Pin Internacional	80%	87%	92%	100%	100%
2020					
Air Brooklin	79%	85%	89%	94%	100%
Fit Casa Alto do Ipiranga	100%	100%	100%	100%	100%
Z Ibirapuera	91%	100%	100%	100%	100%
Piazza Gran Maia	75%	81%	88%	95%	100%
Giardino Gran Maia	75%	81%	87%	94%	100%
Signature	55%	62%	69%	76%	83%
Eredità	61%	75%	85%	93%	100%
Fit Casa Estação José Bonifácio	60%	70%	78%	86%	92%
Meu Mundo Estação Mooca	63%	76%	83%	95%	100%
2021					
Dream View Sky Resort e Fit Estação Oratório	37%	47%	55%	65%	73%
Arkadio	36%	39%	42%	47%	52%
In Design Ipiranga	33%	41%	51%	60%	69%
Unique Green	18%	23%	29%	36%	45%
Pin Osasco	16%	22%	30%	45%	58%
2022					
Vila Nova Fazendinha	19%	29%	40%	55%	69%
Expression e Exalt	31%	34%	37%	42%	47%
Haute e Hub Brooklin	30%	32%	36%	42%	48%
Chanés Street	0%	0%	28%	28%	32%
Park Avenue	0%	0%	45%	49%	53%
2023					
Jota by Lindenberg	0%	0%	33%	34%	35%
East Blue Tatuapé	0%	0%	23%	23%	23%
Lindenberg Ibirapuera	0%	0%	0%	0%	61%
Lindenberg Alto de Pinheiros	0%	0%	0%	0%	38%

INVENTORY BY PROJECT

Project	# Units Launched	# Units in Inventory	Units Released Private sq, m²	Units Sold Private Area sq, m²	Units Inventory (R\$)	# Parking, Spaces, stores, and storage in inventory	Units Inventory (R\$) Parking spaces, stores, and storage	Total Inventory	Third Parties Property (Un,)	Third Parties Property (R\$)	Inventory + Third Parties Property
Performed	31,110	1,017	2,454,035		775,168,752	635	17,559,300	792,728,052	38	25,511,389	818,239,441
Prime House Ipiranga	216	-	11,495	100.0%	-	1	40,000	40,000	-	-	40,000
Bell'Acqua	152	1	11,485	99.3%	666,301	-	-	666,301	-	-	666,301
Premiatto	424	-	44,059	100.0%	-	-	-	-	-	20,000	20,000
Supéria Moema	153	-	8,476	100.0%	-	6	180,000	180,000	1	542,795	722,795
Capital Corporate Office	450	-	35,127	100.0%	-	4	120,000	120,000	2	1,835,615	1,955,615
Supéria Paraíso	160	-	7,218	100.0%	-	10	300,000	300,000	-	-	300,000
Quality House Jd. Prudência	166	-	14,160	100.0%	-	1	40,000	40,000	-	-	40,000
Massimo Residence	108	-	15,545	100.0%	-	1	20,000	20,000	-	-	20,000
Up Home	156	-	12,999	100.0%	-	1	27,600	27,600	-	-	27,600
Sky	314	-	19,642	100.0%	-	1	36,000	36,000	-	-	36,000
NeoCorporate Offices	297	16	17,758	90.6%	13,038,428	122	2,440,000	15,478,428	-	-	15,478,428
Up Home Jd. Prudência	156	-	11,499	100.0%	-	1	40,000	40,000	-	-	40,000
Trend Paulista Offices	252	-	12,853	100.0%	-	52	1,560,000	1,560,000	2	1,199,323	2,759,323
Supéria Pinheiros	108	-	4,987	100.0%	-	6	180,000	180,000	-	-	180,000
Still Vila Mascote	150	-	9,663	100.0%	-	4	80,000	80,000	-	-	80,000
Sophis Santana	50	-	13,814	100.0%	-	-	-	-	1	2,977,598	2,977,598
Royale Merit	160	-	23,151	100.0%	-	-	-	-	2	2,353,326	2,353,326
Neo Offices	96	1	3,679	98.8%	337,868	3	90,000	427,868	-	-	427,868
Bosque Ventura	450	1	33,779	99.8%	485,927	1	34,000	519,927	3	1,410,095	1,930,021
Massimo Nova Saúde	108	-	9,377	100.0%	-	1	40,000	40,000	-	-	40,000
In Design	422	-	17,882	100.0%	-	13	390,000	390,000	-	-	390,000
The View Nova Atlântica	200	-	14,223	100.0%	-	-	-	-	-	40,000	40,000
Green Work	378	10	16,136	95.2%	3,997,369	79	1,580,000	5,577,369	2	460,501	6,037,870
Prime House São Bernardo	508	-	30,051	100.0%	-	-	-	-	1	364,897	364,897
Parque Ventura	508	1	40,093	99.8%	417,303	-	-	417,303	3	1,446,844	1,864,147
Brasilião	162	-	7,715	100.0%	-	2	72,000	72,000	-	-	72,000
Premiatto Sacomã	138	-	9,464	100.0%	-	5	200,000	200,000	2	1,047,472	1,247,472
EZ Mark	323	80	20,755	73.1%	78,583,684	126	2,500,000	81,083,684	-	-	81,083,684
Centro Empresarial Jardins do Brasil	848	16	33,998	98.1%	4,510,204	23	640,500	5,150,704	1	219,596	5,370,301
Jardins do Brasil - Mantiqueira	498	-	37,917	100.0%	-	-	-	-	1	516,213	516,213
Quality House Ana Costa	238	-	17,911	100.0%	-	3	120,000	120,000	3	2,178,842	2,298,842
Cidade Maia - Alameda	448	6	19,253	98.4%	2,549,770	1	40,000	2,589,770	4	1,449,902	4,039,672
Cidade Maia - Praça	451	8	37,438	98.0%	5,490,339	16	640,000	6,130,339	3	1,808,812	7,939,151
Cidade Maia - Jardim	280	17	28,254	94.7%	11,891,327	10	400,000	12,291,327	2	1,590,934	13,882,261
Cidade Maia - Botânica	566	55	45,375	90.6%	32,182,375	3	120,000	32,302,375	2	1,210,016	33,512,391
Cidade Maia - Reserva	224	9	31,160	96.2%	10,534,727	2	80,000	10,614,727	2	2,445,436	13,060,164
Le Premier Flat Campos do Jordão	108	1	14,498	98.9%	1,650,739	2	100,000	1,750,739	-	-	1,750,739
Prime House Parque Bussocaba	568	1	34,414	99.8%	393,075	-	-	393,075	1	393,172	786,248
Legítimo Santana	70	-	6,532	100.0%	-	1	50,000	50,000	-	-	50,000
Massimo Vila Carrão	66	-	7,021	100.0%	-	1	40,000	40,000	-	-	40,000
Up Home Vila Mascote	129	1	8,880	99.2%	577,114	1	40,000	617,114	-	-	617,114
In Design Liberdade	114	3	7,892	95.1%	4,760,302	4	80,000	4,840,302	-	-	4,840,302
Verace Brooklin	48	-	9,097	100.0%	-	5	250,000	250,000	-	-	250,000
Clima São Francisco	106	-	8,770	100.0%	3,528,565	5	40,000	3,568,565	-	-	3,568,565
Z.Cotovia	199	2	7,701	99.1%	1,044,532	-	-	1,044,532	-	-	1,044,532
Vertiz Tatuapé	200	-	15,195	100.0%	-	4	160,000	160,000	-	-	160,000
Fit Casa Brás	979	12	33,737	98.8%	1,939,619	-	-	1,939,619	-	-	1,939,619
Sky House	115	19	7,455	83.7%	13,370,390	1	40,000	13,410,390	-	-	13,410,390
ID Ibirapuera	67	1	1,299	98.3%	369,672	-	-	369,672	-	-	369,672
Z.Pinheiros	386	23	15,567	94.9%	10,357,443	28	1,120,000	11,477,443	-	-	11,477,443
Le Jardim Ibirapuera	22	3	4,129	88.1%	11,375,971	1	50,000	11,425,971	-	-	11,425,971
Vértiz Vila Mascote	168	1	14,078	99.4%	751,407	-	-	751,407	-	-	751,407
Fit Casa Rio Bonito	560	5	24,423	99.0%	2,090,547	7	280,000	2,370,547	-	-	2,370,547
Vivid Perdizes	102	16	6,459	84.5%	12,614,561	-	-	12,614,561	-	-	12,614,561
Pátrio Ibirapuera	54	-	15,811	100.0%	-	5	352,200	352,200	-	-	352,200
Artis Jardim Prudência	92	6	6,762	92.9%	4,360,794	-	-	4,360,794	-	-	4,360,794

Jardins do Brasil - Reserva JB – 1st Phase	330	23	25,241	93.2%	12,669,056	-	-	12,669,056	-	-	12,669,056
Haute Ibirapuera	57	1	9,188	96.5%	5,265,120	2	50,000	5,315,120	-	-	5,315,120
ID Lisboa	105	14	2,386	86.3%	5,511,242	-	-	5,511,242	-	-	5,511,242
PIN Internacional	1,416	6	50,856	99.4%	1,424,759	-	-	1,424,759	-	-	1,424,759
ID Jauaperi	169	5	3,558	98.2%	3,751,111	-	-	3,751,111	-	-	3,751,111
EZ Parque da Cidade	244	51	45,153	79.9%	175,609,542	19	950,000	176,559,542	-	-	176,559,542
Jardins do Brasil - Reserva JB – 2nd Phase	352	48	26,854	91.1%	19,579,671	-	427,000	20,006,671	-	-	20,006,671
Fit Casa Alto do Ipiranga	370	52	10,168	85.7%	14,898,283	-	-	14,898,283	-	-	14,898,283
Air Brooklin	663	93	30,232	84.0%	97,161,375	6	-	97,161,375	-	-	97,161,375
Z.Ibirapuera	172	54	7,613	74.4%	39,902,681	30	1,120,000	41,022,681	-	-	41,022,681
Giardino Gran Maia	322	218	14,366	30.4%	88,474,205	3	120,000	88,594,205	-	-	88,594,205
Piazza Gran Maia	192	72	16,255	64.2%	49,811,004	7	280,000	50,091,004	-	-	50,091,004
Eredità	136	21	15,501	82.0%	19,492,909	3	-	19,492,909	-	-	19,492,909
Meu Mundo Estação Mooca	774	44	24,957	91.9%	7,747,442	2	-	7,747,442	-	-	7,747,442
Under Construction	6,121	1,866	379,974		1,459,848,662	59	3,475,000	1,463,323,662	-	-	1,463,323,662
Fit Casa Estação José Bonifácio	894	243	28,444	73.1%	47,777,913	-	-	47,777,913	-	-	47,777,913
Signature	104	20	15,419	77.0%	27,436,202	7	75,000	27,511,202	-	-	27,511,202
ID Paraíso	231	30	5,394	87.7%	9,896,008	-	-	9,896,008	-	-	9,896,008
Dream View Sky Resort	420	114	31,450	63.1%	112,878,338	45	360,000	113,238,338	-	-	113,238,338
Arkadio	276	193	35,471	45.4%	290,934,525	3	50,000	290,984,525	-	-	290,984,525
Fit Casa Estação Oratório	80	36	2,650	48.4%	10,392,482	-	-	10,392,482	-	-	10,392,482
In Design Ipiranga	150	122	6,395	18.6%	51,421,218	-	-	51,421,218	-	-	51,421,218
Pin Osasco – 1st Phase	351	57	12,924	82.5%	7,421,928	-	-	7,421,928	-	-	7,421,928
Unique Green – 1st Phase	442	143	43,502	79.2%	88,408,350	-	1,960,000	90,368,350	-	-	90,368,350
Exalt	433	110	17,722	72.2%	71,558,146	-	-	71,558,146	-	-	71,558,146
Expression	80	20	12,051	77.2%	39,804,931	-	100,000	39,904,931	-	-	39,904,931
Villa Nova Fazendinha	830	119	28,021	86.0%	12,355,006	-	-	12,355,006	-	-	12,355,006
Hub Brooklin	412	147	15,530	57.7%	82,996,187	-	-	82,996,187	-	-	82,996,187
Haute Brooklin	104	59	16,813	65.7%	74,818,935	-	880,000	75,698,935	-	-	75,698,935
Unique Green – 2nd Phase	443	61	43,504	87.3%	53,899,403	-	-	53,899,403	-	-	53,899,403
Pin Osasco – 2nd Phase	351	94	12,924	71.6%	12,047,444	-	-	12,047,444	-	-	12,047,444
Park Avenue	90	75	13,379	34.7%	163,423,509	1	50,000	163,473,509	-	-	163,473,509
Chanés Street	250	101	11,958	53.1%	76,428,811	3	-	76,428,811	-	-	76,428,811
Jota Vila Mariana	136	94	13,459	63.9%	46,395,220	-	-	46,395,220	-	-	46,395,220
Lindenberg Ibirapuera - Art Tower	44	28	12,964	35.3%	179,554,107	-	-	179,554,107	-	-	179,554,107
Launched	208	109	37,999		381,920,432	28	1,000,000	382,920,432	-	-	382,920,432
East Blue	123	42	16,587	67.3%	65,710,654	28	1,000,000	66,710,654	-	-	66,710,654
Lindenberg Alto de Pinheiros	41	25	8,448	38.8%	52,622,492	-	-	52,622,492	-	-	52,622,492
Lindenberg Ibirapuera - Design Tower	44	42	12,964	4.3%	263,587,287	-	-	263,587,287	-	-	263,587,287
Total	37,439	2,992	2,872,008		2,616,937,846	722	22,034,300	2,638,972,146	38	25,511,389	2,664,483,536

REVENUE BY PROJECT

Project	% EZTEC	Accumulated Revenue ¹
2012		
Neo Offices	100%	40,564
Bosque Ventura	85%	174,929
Terraço do Horto	100%	11,994
Massimo Nova Saúde	100%	68,515
In Design	100%	117,842
The View Nova Atlântica	100%	98,231
Green Work	100%	133,335
Up Home Santana	100%	51,088
Chácara Cantareira	100%	179,891
Prime House São Bernardo	100%	169,116
Parque Ventura	85%	223,353
Jardins do Brasil - Abrolhos	76%	198,785
Jardins do Brasil - Amazônia	76%	238,149
Brasilião	90%	76,529
Dez Cantareira	50%	23,201
2013		
EZ Towers	100%	1,320,830
Le Premier Paraíso	100%	97,643
Premiatto Sacomã	100%	63,378
Splendor Vila Mariana	100%	72,447
EZ Mark	100%	247,594
Jardins do Brasil - Mantiqueira	76%	198,043
Centro Empresarial Jardins do Brasil	76%	191,610
Massimo Vila Mascote	100%	142,100
Quality House Ana Costa	100%	126,199
Cidade Maia - Alameda	100%	150,135
Cidade Maia - Jardim	100%	199,773
Cidade Maia - Praça	100%	260,999
2014		
Cidade Maia - Botânica	100%	311,881
Cidade Maia - Reserva	100%	213,822
Magnífico Mooca	63%	68,036
San Felipe - Palazzo	100%	54,382
San Felipe - Giardino	100%	104,659
Prime House Parque Bussocaba	100%	199,896
Le Premier Flat Campos do Jordão	100%	136,760
Legítimo Santana	100%	61,295
2015		
Splendor Ipiranga	100%	82,301
Massimo Vila Carrão	100%	54,423
Jardins do Brasil - Atlântica	76%	222,216
2016		
Le Premier Moema	50%	54,558
Splendor Brooklin	100%	99,790
Up Home Vila Mascote	100%	65,112
2017		
Legittimo Vila Romana	100%	55,146
In Design Liberdade	100%	74,146
Verace Brooklin	100%	95,662
Clima São Francisco	100%	75,227
2018		
Z.Cotovia	100%	110,364
Vertiz Tatuapé	100%	131,581
Sky House	100%	73,691
Fit Casa Brás	70%	146,180
Diogo Ibirapuera	100%	155,567
Z.Pinheiros	100%	209,874
2019		
Le Jardim Ibirapuera	100%	70,755
Vértiz Vila Mascote	100%	122,006
Fit Casa Rio Bonito	100%	162,518
Vivid Perdizes	100%	68,310
Pátrio Ibirapuera	70%	284,176
Artis Jardim Prudência	100%	56,322
Haute Ibirapuera	100%	165,298
Jardins do Brasil - Reserva JB	76%	305,332
EZ Parque da Cidade	100%	563,946
2020		
Air Brooklin	100%	365,055

Fit Casa Alto do Ipiranga	100%	85,093
Z.Ibirapuera	100%	105,821
Giardino Gran Maia	100%	38,741
Piazza Gran Maia	100%	89,622
Fit Casa Estação José Bonifácio	100%	128,600
Signature	50%	95,269
Eredità	50%	72,034
2021		
Dream View Sky Resort	100%	138,952
Unique Green	100%	317,968
In Design Ipiranga	100%	8,915
Arkadio	100%	115,884
2022		
Expression e Exalt	100%	146,496
Haute e Hub Brooklin	100%	126,177
Park Avenue	50%	50,205
Chanés Street	100%	27,438
2023		
East Blue	100%	26,867
Lindenberg Ibirapuera	90%	67,488

RESULTS FOR SHARED CONTROL PROJECTS

Results for Shared Control Projects
Period ended December 31, 2023
In thousand of Brazilian Reais (R\$)

	4Q23	3Q23	%Var	4Q22	%Var	2023	2022	%Var
Gross Revenue	76,995	69,881	10.2%	44,281	73.9%	359,376	307,664	16.8%
(-) Cancelled Sales	(5,059)	(4,791)	5.6%	(802)	530.5%	(20,455)	(12,232)	67.2%
(-) Taxes on Sales	(1,601)	(1,454)	10.2%	(818)	95.7%	(8,065)	(6,314)	27.7%
Net Revenue	70,334	63,636	10.5%	42,660	64.9%	330,856	289,118	14.4%
(-) Costs of Real Estate Sold and Services	(49,310)	(43,391)	13.6%	(31,816)	55.0%	(210,841)	(185,197)	13.9%
Gross Profit	21,024	20,245	3.9%	10,845	93.9%	120,015	103,921	15.5%
(%) Gross Margin	29.9%	31.8%	-1.9 p.p.	25.4%	17.6%	36.3%	35.9%	0.3 p.p.
(-) Selling expenses	(3,491)	(4,445)	-21.5%	(5,461)	-36.1%	(17,203)	(16,982)	1.3%
(-) Administrative expenses	(1,328)	(1,166)	13.9%	(1,808)	-26.5%	(5,765)	(5,999)	-3.9%
(+) Other Expenses / Operational Revenues	1,274	(342)	-472.3%	(566)	-325.1%	(873)	(3,271)	-73.3%
Financial Results	4,370	1,406	210.8%	(289)	-1611.6%	12,272	8,928	37.5%
Financial Revenue	4,742	1,642	188.8%	(267)	-1877.9%	13,527	10,095	34.0%
Financial Expenses	(371)	(236)	57.7%	(22)	1557.8%	(1,255)	(1,167)	7.6%
Social Provisions	(1,857)	(1,606)	15.6%	(1,514)	22.6%	(9,060)	(7,104)	27.5%
Participation of Non-Controlling Shareholders	1,066	161	560.3%	18,447	-94.2%	1,506	17,889	-91.6%
Net Income	21,059	14,253	47.8%	19,653	7.2%	102,637	97,382	5.4%
(%) Net Margin	29.9%	22.4%	7.5 p.p.	46.1%	-35.0%	31.0%	33.7%	-2.7 p.p.

Balance Sheet for Shared Control Projects
Period ended December 31, 2023
In thousand of Brazilian Reais (R\$)

	4Q23	3Q23	%Var	4Q22	%Var
ASSET	599,920	679,890	-11.8%	542,263	10.6%
Current	295,823	325,227	-9.0%	289,865	2.1%
Cash and Cash Equivalents	54,969	43,040	27.7%	19,875	176.6%
Trade Accounts Receivable	65,999	100,028	-34.0%	62,589	5.5%
Real Estate Held for Sale	131,358	120,444	9.1%	54,743	140.0%
Other Current Assets	43,497	61,714	-29.5%	152,659	-71.5%
Non-Current	304,097	354,663	-14.3%	252,397	20.5%
Trade Accounts Receivable	111,498	131,078	-14.9%	108,756	2.5%
Real Estate Held for Sale	134,512	132,457	1.6%	137,545	-2.2%
Other Non-Current Assets	58,087	91,128	-36.3%	6,096	852.8%
LIABILITIES	151,687	151,999	-0.2%	121,564	24.8%
Current	94,975	98,810	-3.9%	81,849	16.0%
Loans and Financing	18,740	17,085	9.7%	13,345	40.4%
Advances from Customers	41,731	43,794	-4.7%	46,949	-11.1%
Other Current Liabilities	34,504	37,931	-9.0%	21,556	60.1%
Non-Current	56,712	53,189	6.6%	39,715	42.8%
Loans and Financing	36,151	28,150	28.4%	14,229	154.1%
Other Non-Current Liabilities	20,561	25,039	-17.9%	25,486	-19.3%

EZ INC

EARNINGS RESULTS & BALANCE SHEET

P&L

Period ended December 31, 2023
In thousand of Brazilian Reals (R\$)

	4Q23	3Q23	Var. %	2023	2022	Var. %
Gross Operating Revenue	19,121	7,326	161.0%	19,121	36,266	-47.3%
(+) Revenue from Sale of Real Estate	8,147	4,113	98.1%	8,147	22,277	-63.4%
(+) Revenue from Services and Rental	10,973	3,212	241.6%	10,973	13,989	-21.6%
(+) Other Revenues	1	1	-37.7%	1	(0)	-242.5%
Gross Revenue	19,121	7,326	161.0%	19,121	36,266	-47.3%
Deductions from Gross Revenue	(2,694)	(2,285)	17.9%	(2,694)	(905)	197.7%
(-) Cancelled Sales	(2,130)	(2,130)	0.0%	(2,130)	110	-2041.0%
(-) Cancelamento Rental	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Taxes on Sales, including Deferred Taxes	(564)	(156)	262.8%	(564)	(1,015)	-44.4%
Net Revenue	16,426	5,041	225.9%	16,426	35,361	-53.5%
Cost of Real Estate Sold, Rentals and Services	(2,975)	(976)	204.8%	(2,975)	(8,196)	-63.7%
(-) Cost of Real Estate Sold	(2,975)	(976)	204.8%	(2,975)	(8,196)	-63.7%
(-) Cost of Rentals	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Other Costs	(0)	(0)	84.6%	(0)	-	n.a.
Gross Profit	13,451	4,065	230.9%	13,451	27,165	-50.5%
Gross Margin	81.9%	80.6%	1.3 p.p.	81.9%	76.8%	5.1 p.p.
(Expenses) / Operational Revenues	(21,561)	(4,928)	337.5%	(21,560)	(21,402)	0.7%
(-) Selling Expenses	(3,163)	(393)	704.8%	(3,163)	(2,390)	32.3%
(-) Administrative Expenses	(11,749)	(3,382)	247.4%	(11,749)	(13,038)	-9.9%
(-) Tax Expenses	(3,879)	(1,026)	278.1%	(3,879)	(3,555)	9.1%
(-) Provisions for Losses on Investments	(2,844)	(201)	1314.9%	(2,844)	(2,540)	12.0%
(-) Other (Expenses) / Operational Revenues	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(+) Equity Income	74	74	0.0%	75	121	-38.0%
Income from Operations before Financial Income	(8,110)	(863)	839.3%	(8,109)	5,763	-240.7%
Operational Margin	-49.4%	-17.1%	-32.2 p.p.	-49.4%	16.3%	-65.7 p.p.
Financial Results	3,262	125	2,509.6%	3,262	6,102	-46.5%
(+) Financial Income	3,832	584	556.2%	3,832	6,372	-39.9%
(-) Financial Expenses	(570)	(459)	24%	(570)	(270)	111%
Operational Result	(4,848)	(738)	556.5%	(4,847)	11,865	-140.8%
Income Before Income, Tax & Soc, Contrib	(4,848)	(738)	556.5%	(4,847)	11,865	-140.8%
Income Tax and Social Contribution	(1,605)	(418)	284.0%	(1,605)	(2,364)	-32.1%
(-) Current	(1,764)	(410)	330.2%	(1,764)	(2,305)	-23.5%
(-) Deferred	159	(8)	-2087.5%	159	(59)	-369.5%
Net Income	(6,453)	(1,156)	458.0%	(6,452)	9,501	-167.9%
(-) Attributable to Non-Controlling Interests	0	0	n.a.	0	0	n.a.
Attributable to Controlling Interests	(6,453)	(1,156)	458.0%	(6,452)	9,501	-167.9%
Net Margin	-39.3%	-22.9%	-16.3 p.p.	-39.3%	26.9%	-66.1 p.p.

Balance Sheet
Period ended December 31, 2023
In thousand of Brazilian Reals (R\$)

	4Q23	3Q23	Var. %	4Q22	Var. %
ASSETS	1,372,792	1,351,880	1.5%	1,254,384	9.4%
<i>CURRENT ASSETS</i>	142,810	237,627	-39.9%	164,813	-13.4%
Cash and Cash Equivalents	1,099	3,233	-66.0%	3,329	-67.0%
Financial Investments	20,174	18,604	8.4%	23,278	-13.3%
Trade Accounts Receivable	7,823	10,604	-26.2%	19,690	-60.3%
Real Estate Held for Sale	113,258	204,177	-44.5%	118,074	-4.1%
Recoverable Taxes	359	359	0.0%	355	1.1%
Other Receivables	97	650	-85.1%	87	11.5%
<i>NON-CURRENT ASSETS</i>	1,229,982	1,114,253	10.4%	1,089,571	12.9%
Trade Accounts Receivable	5,811	6,092	-4.6%	7,276	-20.1%
Real Estate Held for Sale	1,210,136	1,095,010	10.5%	1,076,721	12.4%
CEPACs and Other	0	0	n.a.	0	n.a.
Investments	0	0	n.a.	0	n.a.
Other Credits	14,035	13,151	6.7%	5,574	151.8%
LIABILITIES AND SHAREHOLDER'S EQUITY	1,363,511	1,351,880	0.9%	1,254,384	8.7%
<i>CURRENT LIABILITIES</i>	7,029	45,549	-84.6%	102,446	-93.1%
Loans and Financing	110	0	n.a.	21,606	-99.5%
Suppliers	4,082	5,439	-24.9%	12,339	-66.9%
Payroll Obligations	499	867	-42.4%	840	-40.6%
Tax Obligations	1,365	1,206	13.2%	1,897	-28.0%
Trade Accounts Receivable	695	694	0.1%	602	15.4%
Reserve for Guarantee	0	0	n.a.	0	n.a.
Land Payable	120	37,040	-99.7%	62,178	-99.8%
Dividends Payable	0	0	n.a.	2,256	-100.0%
Deferred Taxes	158	303	-47.9%	728	-78.3%
Other Debts	0	0	n.a.	0	n.a.
<i>NON-CURRENT LIABILITIES</i>	238,528	216,179	10.3%	106,797	123.3%
Loans and Financing	237,646	213,330	11.4%	104,041	128.4%
Land Payable	0	0	n.a.	0	n.a.
Deferred Taxes	882	850	3.8%	756	16.7%
Other Debts to Third Parties	0	1,999	-100.0%	2,000	-100.0%
SHAREHOLDER'S EQUITY	1,117,839	1,090,152	2.54%	1,045,141	6.96%
<i>CONTROLLING SHAREHOLDER'S EQUITY</i>	1,117,839	1,090,152	2.5%	1,045,141	7.0%
Social Capital	1,112,590	1,033,440	7.7%	1,033,440	-30.9%
Legal Reserve	767	767	0.0%	767	0.0%
Expansion Reserve	10,934	5,945	83.9%	10,934	0.0%
Advance for Future Capital Increase	0	50,000	-100.0%	0	n.a.
Accumulated Profits	-6,452	-	n.a.	-	n.a.
<i>NON-CONTROLLING SHAREHOLDER'S EQUITY</i>	0	0	n.a.	0	n.a.