

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	8
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	18
--------------------------------	----

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

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	45
---	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	46
--	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	48
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	49
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	50
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	220.989.103
Preferenciais	0
Total	220.989.103
Em Tesouraria	
Ordinárias	2.863.400
Preferenciais	0
Total	2.863.400

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	4.953.662	4.824.819
1.01	Ativo Circulante	628.993	570.603
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	5.673	8.017
1.01.02	Aplicações Financeiras	619.423	555.234
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	3.897	7.352
1.01.08.03	Outros	3.897	7.352
1.01.08.03.02	Outros créditos	3.897	7.352
1.02	Ativo Não Circulante	4.324.669	4.254.216
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	264.266	191.706
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	42.019	17.731
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	222.247	173.975
1.02.01.10.03	Tributos a Compensar	35.498	33.685
1.02.01.10.04	Títulos a receber	0	14.618
1.02.01.10.05	Outros créditos	186.749	125.672
1.02.02	Investimentos	4.050.335	4.049.612
1.02.03	Imobilizado	8.469	11.108
1.02.04	Intangível	1.599	1.790

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	4.953.662	4.824.819
2.01	Passivo Circulante	41.743	39.536
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	4.473	4.192
2.01.02	Fornecedores	1.095	1.996
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.095	1.996
2.01.03	Obrigações Fiscais	13.103	13.337
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	16.017	4.965
2.01.04.02	Debêntures	16.017	4.965
2.01.05	Outras Obrigações	6.167	14.284
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	3.100	3.549
2.01.05.02	Outros	3.067	10.735
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	7.484
2.01.05.02.04	Contas a pagar	200	197
2.01.05.02.05	Direitos de uso a pagar	2.867	3.054
2.01.06	Provisões	888	762
2.01.06.02	Outras Provisões	888	762
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	888	762
2.02	Passivo Não Circulante	313.524	315.636
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	299.638	299.172
2.02.01.02	Debêntures	299.638	299.172
2.02.02	Outras Obrigações	6.195	7.997
2.02.02.02	Outros	6.195	7.997
2.02.02.02.04	Direitos de uso a pagar	6.195	7.997
2.02.03	Tributos Diferidos	23	175
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	23	175
2.02.04	Provisões	7.668	8.292
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	7.668	8.292
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	7.668	8.292
2.03	Patrimônio Líquido	4.598.395	4.469.647
2.03.01	Capital Social Realizado	2.888.997	2.888.997
2.03.02	Reservas de Capital	-56.298	-56.298
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-45.181	-45.181
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	38.297
2.03.02.08	Transações com socios	-49.414	-49.414
2.03.04	Reservas de Lucros	1.765.696	1.636.948
2.03.04.01	Reserva Legal	241.317	241.317
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.436.385	1.111.678
2.03.04.11	Custos com transação da emissão de ações	-40.754	-40.754
2.03.04.12	Resultado do exercício	156.669	324.707
2.03.04.13	Dividendos	-27.921	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	29.034	130.766	95.571	257.833
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-21.226	-65.831	-22.111	-64.223
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-18.374	-57.207	-19.183	-55.201
3.04.02.02	Honorários da administração	-2.852	-8.624	-2.928	-9.022
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	1.413	-2.660	128	-4.803
3.04.05.01	Provisão para perdas em investimentos	-3.523	-8.217	-2.374	-6.610
3.04.05.02	Despesas tributárias	-237	-714	-10	-358
3.04.05.03	Outras despesas e receitas	5.173	6.271	2.512	2.165
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	48.847	199.257	117.554	326.859
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	29.034	130.766	95.571	257.833
3.06	Resultado Financeiro	10.003	25.751	9.705	35.115
3.06.01	Receitas Financeiras	21.373	59.705	22.212	54.762
3.06.02	Despesas Financeiras	-11.370	-33.954	-12.507	-19.647
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	39.037	156.517	105.276	292.948
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	74	152	151	248
3.08.02	Diferido	74	152	151	248
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	39.111	156.669	105.427	293.196
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	39.111	156.669	105.427	293.196
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,18	0,72	0,48	1,33
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,18	0,72	0,48	1,33

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	39.111	156.669	105.427	293.196
4.03	Resultado Abrangente do Período	39.111	156.669	105.427	293.196

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	201.967	264.375
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-58.739	-62.887
6.01.01.01	Lucro líquido do período	156.669	293.196
6.01.01.02	Variação monetária e juros líquidos	-29.076	-39.597
6.01.01.03	Depreciações e amortizações	5.484	4.081
6.01.01.04	Equivalência patrimonial	-199.257	-326.859
6.01.01.05	Provisão para demandas judiciais	-624	-70
6.01.01.06	Imposto de renda e contribuição social	-152	-248
6.01.01.08	Provisão para perda com investimentos	8.217	6.610
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	260.706	327.262
6.01.02.01	Aquisição de Certificado Potencial de Construção - CEPAC	0	-43.922
6.01.02.02	Outros ativos	23.299	13.617
6.01.02.03	Fornecedores	-901	477
6.01.02.04	Outros passivos	-6.014	-12.606
6.01.02.05	Dividendos recebidos de controladas	266.743	370.839
6.01.02.07	Juros pagos	-22.421	-1.143
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-141.112	-341.386
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-446.559	-719.361
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	439.034	617.086
6.02.03	Aportes e aquisição de investimentos	-186.101	-399.879
6.02.04	Aquisição de bens do imobilizado e intangível	-386	-1.142
6.02.05	Devolução de capital recebida de investidas	52.900	161.910
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-63.199	77.836
6.03.01	Partes relacionadas	-24.737	-8.092
6.03.02	Dividendos pagos	-35.405	-146.749
6.03.03	Amortização de direitos de uso	-3.057	-4.065
6.03.04	Recompra de ações - Ações adquiridas em tesouraria	0	-61.396
6.03.05	Custos com emissão de títulos	0	-1.862
6.03.06	Debêntures	0	300.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-2.344	825
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	8.017	2.677
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	5.673	3.502

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.888.997	-97.052	1.677.702	0	0	4.469.647
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-97.052	1.677.702	0	0	4.469.647
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-27.921	0	0	-27.921
5.04.06	Dividendos	0	0	-27.921	0	0	-27.921
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	156.669	0	156.669
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	156.669	0	156.669
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-97.052	1.649.781	156.669	0	4.598.395

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	2.888.997	-167.404	1.561.860	0	0	4.283.453
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-167.404	1.561.860	0	0	4.283.453
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-61.396	-44.594	0	0	-105.990
5.04.08	Plano de Recompra de Ações	0	-61.396	0	0	0	-61.396
5.04.09	Antecipação de Dividendos	0	0	-44.594	0	0	-44.594
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	293.196	0	293.196
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	293.196	0	293.196
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	131.748	-131.748	0	0	0
5.06.04	Cancelamento de Ações em Tesouraria	0	131.748	-131.748	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-97.052	1.385.518	293.196	0	4.470.659

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	6.271	3.467
7.01.02	Outras Receitas	6.271	3.467
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-31.452	-31.938
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-31.452	-30.636
7.02.04	Outros	0	-1.302
7.03	Valor Adicionado Bruto	-25.181	-28.471
7.04	Retenções	-5.484	-4.081
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.484	-4.081
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-30.665	-32.552
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	258.962	381.621
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	199.257	326.859
7.06.02	Receitas Financeiras	59.705	54.762
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	228.297	349.069
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	228.297	349.069
7.08.01	Pessoal	32.140	31.148
7.08.01.01	Remuneração Direta	25.278	24.331
7.08.01.02	Benefícios	5.587	5.710
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.275	1.107
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.534	5.078
7.08.02.01	Federais	4.866	4.751
7.08.02.03	Municipais	668	327
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	33.954	19.647
7.08.03.01	Juros	33.954	19.647
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	156.669	293.196
7.08.04.02	Dividendos	27.920	44.594
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	128.749	248.602

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	5.838.676	5.533.594
1.01	Ativo Circulante	2.609.601	2.337.621
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	51.500	49.103
1.01.02	Aplicações Financeiras	736.454	719.574
1.01.03	Contas a Receber	268.262	322.498
1.01.04	Estoques	1.520.718	1.209.550
1.01.04.01	Imoveis a comercializar	1.520.718	1.209.550
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.132	9.348
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.132	9.348
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	23.535	27.548
1.01.08.03	Outros	23.535	27.548
1.01.08.03.02	Outros créditos	23.535	27.548
1.02	Ativo Não Circulante	3.229.075	3.195.973
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.646.774	2.604.613
1.02.01.04	Contas a Receber	900.646	760.990
1.02.01.05	Estoques	1.497.427	1.641.471
1.02.01.05.01	Imoveis a comercializar	1.497.427	1.641.471
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	44.294	16.890
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	204.407	185.262
1.02.01.10.03	Tributos a compensar	37.425	35.410
1.02.01.10.04	Titulos a receber	0	16.727
1.02.01.10.05	Outros créditos	166.982	133.125
1.02.02	Investimentos	541.280	538.650
1.02.03	Imobilizado	39.422	50.920
1.02.04	Intangível	1.599	1.790

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	5.838.676	5.533.594
2.01	Passivo Circulante	503.128	475.669
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	12.097	9.796
2.01.02	Fornecedores	53.905	54.530
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	53.905	54.530
2.01.03	Obrigações Fiscais	32.280	37.413
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	32.280	37.413
2.01.03.01.02	Impostos com recolhimento diferido	10.505	12.753
2.01.03.01.03	Obrigações fiscais	21.775	24.660
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	196.472	63.468
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	180.455	58.503
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	180.455	58.503
2.01.04.02	Debêntures	16.017	4.965
2.01.05	Outras Obrigações	208.374	310.462
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	1.012	850
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	1.012	850
2.01.05.02	Outros	207.362	309.612
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	7.484
2.01.05.02.04	Contas a pagar	36.152	36.082
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	123.164	131.537
2.01.05.02.06	Terrenos a pagar	38.365	123.911
2.01.05.02.07	Provisão para Garantia	6.814	7.544
2.01.05.02.08	Direitos de uso a pagar	2.867	3.054
2.02	Passivo Não Circulante	671.173	518.981
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	609.995	464.058
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	310.357	164.886
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	310.357	164.886
2.02.01.02	Debêntures	299.638	299.172
2.02.02	Outras Obrigações	52.575	44.741
2.02.02.02	Outros	52.575	44.741
2.02.02.02.04	Impostos com recolhimento diferido	35.224	28.634
2.02.02.02.05	Outros débitos com terceiros	2.389	2.389
2.02.02.02.07	Provisão de Garantia	8.767	5.721
2.02.02.02.08	Direitos de uso a pagar	6.195	7.997
2.02.04	Provisões	8.603	10.182
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.603	10.182
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	8.603	10.182
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	4.664.375	4.538.944
2.03.01	Capital Social Realizado	2.888.997	2.888.997
2.03.02	Reservas de Capital	-56.298	-56.298
2.03.02.05	Ações em Tesouraria	-45.181	-45.181
2.03.02.07	Ganho na venda de ações em tesouraria	38.297	38.297
2.03.02.08	Transações com socios	-49.414	-49.414
2.03.04	Reservas de Lucros	1.765.696	1.636.948
2.03.04.01	Reserva Legal	241.317	241.317
2.03.04.02	Reserva Estatutária	1.436.385	1.111.678

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.04.11	Custos com transação na emissão de ações	-40.754	-40.754
2.03.04.12	Resultado do exercício	156.669	324.707
2.03.04.13	Dividendos	-27.921	0
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	65.980	69.297

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	251.727	745.243	280.646	810.363
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-170.402	-514.052	-170.369	-503.124
3.03	Resultado Bruto	81.325	231.191	110.277	307.239
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-50.139	-112.614	-21.496	-92.726
3.04.01	Despesas com Vendas	-28.564	-83.363	-22.407	-67.153
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-35.008	-101.920	-33.149	-97.566
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-30.762	-89.215	-29.070	-84.795
3.04.02.02	Honorários da administração	-4.246	-12.705	-4.079	-12.771
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-820	-8.909	1.405	-5.736
3.04.05.01	Despesas tributárias	-1.079	-6.042	-579	-8.057
3.04.05.02	Outras despesas e receitas	259	-2.867	1.984	2.321
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	14.253	81.578	32.655	77.729
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	31.186	118.577	88.781	214.513
3.06	Resultado Financeiro	13.724	61.142	29.685	119.250
3.06.01	Receitas Financeiras	28.074	100.120	42.979	143.200
3.06.02	Despesas Financeiras	-14.350	-38.978	-13.294	-23.950
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	44.910	179.719	118.466	333.763
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-6.435	-19.702	-9.416	-25.690
3.08.01	Corrente	-5.131	-18.109	-9.312	-26.655
3.08.02	Diferido	-1.304	-1.593	-104	965
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	38.475	160.017	109.050	308.073
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	38.475	160.017	109.050	308.073
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	39.111	156.669	105.427	293.196
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-636	3.348	3.623	14.877
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,18	0,72	0,48	1,33
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.99.02.01	ON	0,18	0,72	0,48	1,33

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	38.475	160.017	109.050	308.073
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	38.475	160.017	109.050	308.073
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	39.111	156.669	105.427	293.196
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	-636	3.348	3.623	14.877

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-215.829	-198.713
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	63.223	141.076
6.01.01.01	Lucro líquido do período	160.017	308.073
6.01.01.02	Ajuste a valor presente de clientes	7.357	1.473
6.01.01.03	Variação monetária e juros líquidos	-65.505	-116.023
6.01.01.04	Depreciações e amortizações	17.887	8.889
6.01.01.05	Imposto de renda e contribuição social	19.702	25.690
6.01.01.06	Equivalência patrimonial	-81.578	-77.729
6.01.01.08	Provisão para demandas judiciais	-1.579	-247
6.01.01.09	Provisão de Distratos e créditos Estimados	1.905	-9.050
6.01.01.10	Outras Provisões	5.017	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-279.052	-339.789
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	-68.677	90.974
6.01.02.02	Imoveis a comercializar	-223.641	-404.468
6.01.02.03	Outros Ativos	12.980	17.107
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	-8.373	-15.183
6.01.02.05	Fornecedores	-625	17.906
6.01.02.06	Imposto de renda e contribuição social pagos	-21.969	-21.449
6.01.02.07	Juros pagos	-44.466	-4.390
6.01.02.08	Outros passivos	3.638	-17.795
6.01.02.10	Aquisição de Certificado Potencial de Construção - CEPAC	0	-43.922
6.01.02.11	Dividendos recebidos de investidas	72.081	41.431
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	24.226	-10.168
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-1.158.564	-1.245.915
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	1.208.772	1.308.040
6.02.03	Aquisição de bens do imobilizado e intangível	-2.668	-17.824
6.02.04	Aportes e aquisição de investimentos	-23.314	-54.469
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	189.078	186.112
6.03.01	Captação de empréstimos, Financiamentos e Debêntures	270.447	436.401
6.03.02	Amortização de empréstimos e financiamentos e direitos de uso	-12.057	-11.168
6.03.03	Efeitos de participação de acionistas não controladores	-6.665	-21.194
6.03.04	Dividendos pagos	-35.405	-146.749
6.03.05	Partes relacionadas	-27.242	-7.920
6.03.06	Custo com Emissão de Títulos	0	-1.862
6.03.07	Recompra de ações - Aquisição de ações para Tesouraria	0	-61.396
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-2.525	-22.769
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	41.889	62.045
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	39.364	39.276

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.888.997	-97.052	1.677.702	0	0	4.469.647	69.297	4.538.944
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-97.052	1.677.702	0	0	4.469.647	69.297	4.538.944
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-27.921	0	0	-27.921	-6.665	-34.586
5.04.06	Dividendos	0	0	-27.921	0	0	-27.921	0	-27.921
5.04.08	Acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-6.665	-6.665
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	156.669	0	156.669	3.348	160.017
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	156.669	0	156.669	3.348	160.017
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-97.052	1.649.781	156.669	0	4.598.395	65.980	4.664.375

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	2.888.997	-167.404	1.561.860	0	0	4.283.453	85.608	4.369.061
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-167.404	1.561.860	0	0	4.283.453	85.608	4.369.061
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-61.396	-44.594	0	0	-105.990	-21.194	-127.184
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-61.396	0	0	0	-61.396	0	-61.396
5.04.08	Dividendos	0	0	-44.594	0	0	-44.594	0	-44.594
5.04.09	Efeito de Acionistas não Controladores	0	0	0	0	0	0	-21.194	-21.194
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	293.196	0	293.196	14.877	308.073
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	293.196	0	293.196	14.877	308.073
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	131.748	-131.748	0	0	0	0	0
5.06.04	Cancelamento de ações em Tesouraria	0	131.748	-131.748	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-97.052	1.385.518	293.196	0	4.470.659	79.291	4.549.950

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	763.733	836.940
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	763.733	830.555
7.01.02	Outras Receitas	0	6.385
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-586.618	-572.086
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-514.052	-503.124
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-69.699	-64.900
7.02.04	Outros	-2.867	-4.062
7.03	Valor Adicionado Bruto	177.115	264.854
7.04	Retenções	-17.887	-8.889
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-17.887	-8.889
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	159.228	255.965
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	181.698	220.929
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	81.578	77.729
7.06.02	Receitas Financeiras	100.120	143.200
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	340.926	476.894
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	340.926	476.894
7.08.01	Pessoal	82.465	76.799
7.08.01.01	Remuneração Direta	64.348	59.300
7.08.01.02	Benefícios	13.914	14.022
7.08.01.03	F.G.T.S.	4.203	3.477
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	59.466	68.072
7.08.02.01	Federais	51.905	58.404
7.08.02.03	Municipais	7.561	9.668
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	38.978	23.950
7.08.03.01	Juros	38.978	23.950
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	160.017	308.073
7.08.04.02	Dividendos	27.920	44.594
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	128.749	248.602
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	3.348	14.877

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Iniciamos essa carta manifestando pesar quanto ao acidente ocorrido na terça-feira, 17 de outubro de 2023, no canteiro de obras de um dos nossos empreendimentos que, infelizmente, vitimou um trabalhador de uma de nossas empresas contratadas. Além do suporte que nós e nossos parceiros estamos prestando aos envolvidos, também estamos realizando ações internas com as equipes operacionais com o objetivo de refletir sobre o acontecimento e reforçar nossas premissas de segurança do trabalho. Aproveitamos para agradecer a solidariedade que recebemos do ecossistema em que estamos inseridos.

Iniciando os comentários quanto aos resultados do terceiro trimestre de 2023 (3T23), observando uma margem bruta trimestral de 32,3% e margem líquida de 15,5%, 0,1 p.p. e 15,5 p.p. inferiores ao 2T23, respectivamente, resultando em um lucro líquido trimestral de R\$ 39,1 milhões. Neste trimestre a Companhia optou por postergar seus lançamentos focando na redução do estoque. Postura cautelosa dado o cenário econômico ainda bastante incerto, especialmente quanto a trajetória e a velocidade em que se dará a redução dos juros e o acesso ao crédito aos clientes.

Contribuíram para a diminuição do lucro líquido: [1] a redução de 71,5% na Equivalência Patrimonial, já esperada, uma vez que o trimestre passado contou com alguns efeitos pontuais, explicados na própria divulgação, entre eles a entrega do Jardins do Brasil – Reserva JB, projeto de R\$251 milhões de VGV 93% vendido, bem como o reconhecimento de receita do Projeto Park Avenue de R\$250 milhões de VGV; e [2] a redução do resultado financeiro por conta dos índices utilizados nos contratos com os clientes, IGP-DI e IPCA, -4,14% a.p. e 0,27% a.p., respectivamente, lembrando que, 97% da carteira está adimplente.

Operacionalmente contamos com a entrega do Pin Internacional (4T19), projeto de padrão econômico que foi um sucesso comercial e que se encontra 99% vendido. Na parte de lançamentos a Companhia decidiu, através de sua Joint-Venture EZCAL, lançar o projeto de alto padrão Lindenberg Alto de Pinheiros, com R\$85 milhões de VGV no %EZTEC em parceria com a Construtora Adolpho Lindenberg, localizado na zona oeste da cidade de São Paulo, com 41 unidades e 8.448 m² de área privativa.

As vendas de estoque pronto e em construção se mantiveram praticamente estáveis impulsionadas ainda pela forte campanha comercial dedicada a incentivar a venda através das Homes Stores e a campanha de financiamento, Estilo EZTEC, que oferece crédito ao financiamento pós-chaves a partir de 7,99% a.a. + IPCA ou IGP-DI. Aproveitamos para anunciar a abertura de uma nova Home Store em Moema na av. Ibirapuera, que servirá para apoiar o escoamento das mercadorias nas regiões de seu entorno, como Moema e Vila Clementino. Com isso, a EZTEC inaugura a sua terceira loja e expande a estratégia de grandes centros de vendas que vem impulsionando o escoamento do estoque pronto e em construção desde o final do ano passado.

Comentário do Desempenho

Neste trimestre também realizamos a conversão dos projetos localizados na av. Roque Petroni, Verbo Divino, Alves Guimarães, Fernandes Moreira e Pamaris, de comerciais para residenciais e, com isso, realizamos o ajuste dos dados de nosso Banco de terrenos (landbank) atualizando suas classificações e o valor de seus VGVs. Assim, a Companhia passa a ter R\$8,8 bilhões ou 99% de seu banco de terrenos voltado a projetos residenciais.

Além disso, a Companhia contou com a entrada de dois novos diretores, Silvio Gava e Cristiane Giansante para assumirem a Diretoria Técnica da EZTEC e a Diretoria de Pessoas dentro do Grupo EZTEC, respectivamente. Ambos contam com uma vasta experiência pregressa em cargos executivos. Silvio acumula em seu currículo passagens pela MRV, Even, e Gafisa, e Cristiane teve experiência em grandes empresas como Novonor e OR.

Como evento subsequente, informamos também que o Conselho de Administração aprovou a aquisição dos 2,08% de participação remanescente da EZINC que estava sob posse de terceiros e agora a subsidiária passa a ser integralmente da EZTEC. O valor acordado entre as partes foi de R\$29 milhões em contrato celebrado no dia 06 de outubro.

Finalmente, o Conselho também aprovou o pagamento de dividendos sobre os lucros trimestrais. O montante total será de R\$ 9,2 milhões, aproximadamente R\$ 0,04 (quatro centavos) por ação a serem pagos no dia 30 de novembro de 2023.

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.

Notas Explicativas

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023

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

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. Contexto operacional

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

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

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis descritas na Nota explicativa 2 às demonstrações financeiras anuais, individuais e consolidadas, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e, portanto, devem ser lidas em conjunto, conforme facultado pelo Ofício-circular 03/2011 emitido pela CVM.

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

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

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

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

2.2. Pronunciamentos novos ou revisados

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

Notas Explicativas

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente as alterações no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis, sendo essa sem impactos relevantes nas informações financeiras intermediárias.

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

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
A serem introduzidas no CPC 23 – Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro	Esclarecer a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, bem como as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
Alterações no CPC 26 – Definição de material	Fornecem uma nova definição acerca de materialidade da informação e influência nas decisões dos usuários das demonstrações financeiras.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

A administração da Companhia avaliou as revisões das normas mencionadas acima, e concluiu que não trazem impactos relevantes nas informações financeiras intermediárias.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Caixa e bancos	<u>5.673</u>	<u>8.017</u>	<u>39.364</u>	<u>41.889</u>
	<u>5.673</u>	<u>8.017</u>	<u>39.364</u>	<u>41.889</u>
Bancos – Caixa Restrito (i)	-	-	<u>12.136</u>	<u>7.214</u>
	<u>5.673</u>	<u>8.017</u>	<u>51.500</u>	<u>49.103</u>

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

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 30 de setembro de 2023, possuem vencimento de curto prazo, com risco insignificante de mudança de valor e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia, que não compromissos de caixa de curto prazo.

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

Notas Explicativas

	Taxa de Remuneração	Controladora		Consolidado	
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Aplicações em CDBs	99% a 103% do CDI	619.423	43.487	736.454	44.013
Aplicações em Letras Financeiras	IPCA + 2,3% a.a	-	48.291	-	48.291
Aplicações em fundos de investimento não exclusivos (i)	99% a 112% do CDI	-	<u>463.456</u>	-	<u>627.270</u>
		<u>619.423</u>	<u>555.234</u>	<u>736.454</u>	<u>719.574</u>

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

5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Cientes por incorporação de imóveis – obras concluídas	455.883	577.913
Cientes por incorporação de imóveis – obras em construção (i)	706.728	499.021
Duplicatas a receber – serviços e locação	<u>6.297</u>	<u>6.554</u>
	<u>1.168.908</u>	<u>1.083.488</u>
Circulante	268.262	322.498
Não circulante	900.646	760.990

(i) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 30 de setembro de 2023, no montante de R\$21.596 (R\$14.239 em 31 de dezembro de 2022). A taxa média utilizada durante o período encerrado em 30 de setembro de 2023 foi de 5,41% ao ano (6,2% ao ano em 31 de dezembro de 2022) para as contas a receber das unidades não entregues, sendo consideradas taxas históricas da data das vendas das unidades imobiliárias.

A composição da parcela do ativo não circulante, em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
2024	162.507	135.100
2025	145.297	141.566
2026	98.030	88.787
A partir de 2026	<u>494.812</u>	<u>395.537</u>
	<u>900.646</u>	<u>760.990</u>

Notas Explicativas

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
A vencer	1.139.190	1.049.824
Vencidos:		
Até 30 dias	12.481	13.899
De 31 a 60 dias	12.023	16.043
De 61 a 90 dias	1.520	2.203
De 91 a 120 dias	1.460	1.958
Acima de 120 dias	<u>18.231</u>	<u>13.950</u>
	45.715	48.053
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa		
	<u>(15.997)</u>	<u>(14.389)</u>
	<u>1.168.908</u>	<u>1.083.488</u>

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

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Imóveis concluídos	210.631	251.466
Imóveis em construção	1.545.694	1.359.479
Terrenos para novas obras	1.128.703	1.128.586
Encargos financeiros	68.733	42.199
Adiantamento para fornecedores	<u>64.384</u>	<u>69.291</u>
	<u>3.018.145</u>	<u>2.851.021</u>
Circulante	1.520.718	1.209.550
Não circulante	1.497.427	1.641.471

Os terrenos com lançamento previsto para outubro de 2024 em diante foram classificados no ativo não circulante.

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

Notas Explicativas

7. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	35.498	33.685	40.884	38.530
Outros	-	-	5.673	6.228
	<u>35.498</u>	<u>33.685</u>	<u>46.557</u>	<u>44.758</u>
Circulante	-	-	9.132	9.348
Não circulante	35.498	33.685	37.425	35.410

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

8. INVESTIMENTOS

Sociedades controladas	Controladora							
	Participação Direta - %	Patrimônio		Resultado	Equivalência	Investimentos		
		Ativo	Passivo	do Exercício	Patrimonial	30/09/2023	31/12/2022	
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	18.471	13	18.458	(337)	(202)	11.075	11.149
Ana clara Incorporadora Ltda.	99,99%	34.939	519	34.420	(59)	(59)	34.420	20.848
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99%	42.809	1.788	41.021	511	511	41.021	40.091
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda.	85,00%	35.397	1.425	33.972	1.634	1.389	28.876	31.576
Austin Incorporadora Ltda.	99,99%	107.681	62	107.619	(46)	(46)	107.619	71.885
Barcelona Incorporadora Ltda.	99,99%	35.122	5.628	29.494	2.875	2.875	29.494	26.370
Caldas Novas Incorporadora Ltda	80,00%	261.448	17.089	244.359	(7.507)	(6.443)	195.487	220.846
Campo Limpo Incorporadora Ltda.	99,99%	15.442	4.543	10.899	4.479	4.479	10.899	14.000
Cannes Incorporadora Ltda.	99,99%	114.061	16.515	97.546	7.258	7.258	97.546	87.888
Catalão Incorporadora Ltda	99,99%	32.094	8.959	23.135	756	756	23.135	13.864
Cristalina Incorporadora Ltda.	99,99%	31.123	4	31.119	(85)	(85)	31.119	28.322
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	97.023	41.156	55.867	11.589	5.794	27.934	22.139
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	191.675	8.868	182.807	19.269	13.488	127.965	138.739
Elba Incorporadora Ltda.	99,99%	15.360	479	14.881	424	424	14.881	14.950
Ez Cal Participações Ltda. (a) (d)	50,00%	118.391	0	118.391	(674)	(580)	62.762	29.673
EZ Inc Incorp. Comerciais S.A.	97,91%	1.091.369	1.217	1.090.152	(4.989)	(4.885)	1.067.434	1.023.313
Fit Casa Incorporadora Ltda	99,99%	380.455	36.465	343.990	27.803	27.803	343.990	402.486
Georgia Incorporadora Ltda. (c)	80,00%	13.089	17	13.072	55	55	10.457	10.415
Gol Incorporadora Ltda.	99,99%	280.844	71.658	209.186	31.256	31.256	209.186	167.740
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	132.289	32.865	99.424	8.232	8.232	99.424	90.492
Harisa Incorporadora S.A (a) (b)	50,00%	106.503	32.414	74.089	43.533	21.767	37.045	31.778
Ilha Bela Incorporadora Ltda.	99,99%	26.716	29	26.687	(136)	(136)	26.687	26.743
Islandia Incorporadora Ltda.	99,99%	90.775	32.448	58.327	11.522	11.522	58.327	58.805
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	113.056	26.485	86.571	22.865	11.433	43.286	31.853
Jacarei Incorporadora Ltda.	99,99%	32.533	3.190	29.343	3.240	3.240	29.343	23.653
Larissa Incorporadora Ltda.	99,99%	36.264	1.181	35.083	4.964	4.964	35.083	51.914
London Incorporadora Ltda.	99,99%	20.507	9.582	10.925	(988)	(988)	10.925	45.043
Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	16.690	996	15.694	(1.021)	(1.021)	15.694	16.889
Mônaco Incorporação Ltda.	80,00%	15.539	1.307	14.232	83	66	11.386	13.600
Nova Cruz Incorporadora Ltda	99,99%	27.235	103	27.132	(3)	(3)	27.132	19.965
Nova Prata Inc. Ltda	99,99%	51.932	166	51.766	(2.309)	(2.309)	51.766	43.754
Osasco Lote 3 Empreend. Spe Ltda (a)	50,00%	46.065	22	46.043	(144)	(72)	23.022	19.516
Participações Imob. Mooca S.A (a) (b)	50,00%	116.157	1.102	115.055	(162)	(81)	57.528	55.931
Phaser Incorporação SPE Ltda (a) (b)	76,25%	197.762	16.035	181.727	29.267	22.316	138.567	142.716
Pinhal Incorporadora Ltda.	99,99%	143.056	76.303	66.753	6.252	6.252	66.753	59.276
Pisa Incorporadora Ltda.	99,99%	19.612	1.675	17.937	4.818	4.818	17.937	19.261
Provença Incorporadora Ltda.	99,99%	17.310	16	17.294	356	356	17.294	17.298
Santa Laura Incorporadora Ltda.	99,99%	143.945	65.357	78.588	10.476	10.476	78.588	59.702
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	99,99%	298.654	152.156	146.498	(21.978)	(21.978)	146.498	168.476
Serra Branca Incorporadora Ltda	99,99%	40.979	78	40.901	117	117	40.901	40.640

Notas Explicativas

	Controladora							
	Participação	Patrimônio		Resultado do	Equivalência	Investimentos		
	Direta - %	Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	30/09/2023	31/12/2022
Sociiedades controladas								
Siena Incorporadora Ltda.	99,99%	19.981	879	19.102	4.905	4.905	19.102	23.029
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99%	13.574	860	12.714	147	147	12.714	12.567
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99%	186.417	26.885	159.532	16.705	16.705	159.532	142.747
Valentina Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	54.846	-	54.846	5.780	5.780	54.846	59.464
Venezia Incorporadora Ltda.	70,44%	24.458	6.394	18.064	12.695	8.942	12.724	78.942
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99%	20.936	320	20.616	(46)	(46)	20.616	15.892
Outros investimentos (f)						65	194.180	232.476
Subtotal (e)						199.257	3.982.200	3.978.716
“Mais-valia”							68.135	70.896
Total de investimentos							4.050.335	4.049.612

	Consolidado							
	Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Equivalência Patrimonial	Investimentos	
							30/09/2023	31/12/2022
Sociiedades controladas em conjunto								
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	18.471	13	18.458	(337)	(202)	11.075	11.149
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	97.023	41.156	55.867	11.589	5.795	27.934	22.139
Ez Cal Participações Ltda. (a) (d)	50,00%	118.391	0	118.391	(674)	(337)	34.759	29.673
Harisa Incorporadora Ltda (a) (b)	50,00%	106.503	32.414	74.089	43.533	21.767	37.045	31.778
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	76.995	5.146	71.849	15.287	7.644	35.924	49.281
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	113.056	26.485	86.571	22.865	11.433	43.286	31.853
Osasco Lote 3 Empreend. Spe Ltda (a)	50,00%	46.065	22	46.043	(144)	(72)	23.022	19.516
Participações Imob. Mooca S.A (a) (b)	50,00%	116.157	1.102	115.055	(162)	(81)	57.528	55.931
Phaser Incorporação SPE Ltda (a) (b)	76,25%	197.762	16.035	181.727	29.267	22.316	138.567	142.716
Outros investimentos						13.315	61.702	70.182
Subtotal						81.578	470.842	464.218
“Mais-valia”							70.438	74.432
Total de investimentos							541.280	538.650

- (a) Empresas controladas em conjunto, não consolidadas nas demonstrações financeiras.
- (b) Na “mais-valia” foram reconhecidos valores de ativos de imóveis a comercializar, terrenos ou contas a receber, que, na sua aquisição, tiveram sua avaliação a valor justo. Estes valores estão sendo amortizados, quando aplicável, de acordo com a realização de seu ativo de origem.
- (c) Venda em março de 2022 de 20% de participação da sociedade para parceiro em negócios, passando a participação de 99,99% para 80% e passando de controlada para controlada em conjunto. Valor da venda do investimento por R\$3.017.
- (d) Representam investimentos em sociedade constituída em parceria com a Construtora Adolpho Lindenberg S.A, conforme detalhado na nota explicativa 15(e). Em junho de 2023, a sociedade controlada em conjunto, EzCal Participações Ltda, recebeu contribuições de 20% de participação na sociedade Caldas Novas Incorporadora Ltda no montante de R\$48.835, passando a Companhia a deter 80% de participação direta nesta sociedade, sendo vendida participação de 10% para a Construtora Adolpho Lindenberg S.A pelo valor de R\$27.135, apurando um ganho na venda deste investimento de R\$2.717 registrado na demonstração do resultado do exercício na rubrica de “Outras receitas e Despesas operacionais líquidas” e posterior contribuição para a sociedade EzCal Participações Ltda de mais 10% das quotas da referida sociedade, totalizando os referidos 20% de participação societária pela EzCal Participações Ltda. Nas demonstrações financeiras consolidadas o saldo dos investimentos permanentes está apresentado com os efeitos de eliminação da participação indireta na sociedade Caldas Novas Incorporadora Ltda.
- (e) No saldo de investimentos não inclui a provisão para perda nos investimentos, classificada no passivo circulante, que totalizou R\$888 (R\$762 em 31 de dezembro de 2022).
- (f) Outros investimentos permanentes, com valores em 30 de setembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022 inferiores a R\$10.000.

As movimentações dos investimentos podem ser assim demonstradas:

	Saldo inicial 31/12/2022	AFACs e aquisições	Equivalência patrimonial	Dividendos	Redução de Capital e baixas	Saldo final 30/09/2023
Controladora	3.978.716	186.100	199.257	(266.743)	(115.130)	3.982.200
Consolidado	464.218	23.777	81.578	(72.081)	(26.650)	470.842

Notas Explicativas

Composição da “mais-valia”:

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Ares da Praça Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	219	818	-	-
Phaser Incorporação SPE Ltda. (ii)	109	291	109	291
Banco de Projetos Granja Viana 1 SPE Ltda. (ii)	-	-	2.770	4.768
Harisa Incorporadora Ltda (i)	9.206	10.896	9.206	10.896
Iracema Incorporadora Ltda. (i)	44	168	44	168
Osasco Lote 3 Empreend. SPE Ltda (i)	3.195	3.195	3.195	3.195
Participações Imo. Mooça S.A (i)	55.114	55.114	55.114	55.114
Pisa Incorporadora Ltda. (i)	248	414	-	-
	<u>68.135</u>	<u>70.896</u>	<u>70.438</u>	<u>74.432</u>

- (i) A mais-valia na aquisição destes investimentos foi baseada nos imóveis a comercializar (terrenos), sendo a sua realização efetuada de acordo com a venda dos estoques.
- (ii) Mais-valia na aquisição destes investimentos foi baseada no contas a receber e nos estoques.

9. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

Conforme descrito na nota explicativa 2.16, das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, em virtude do critério de reconhecimento da receita aplicável às atividades imobiliárias:

Composição de resultado a apropriar:

	Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de Vendas Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Receita de Vendas Contratadas	2.957.591	2.425.610
(b) Receita de Vendas Apropriadas liquidas	1.842.495	1.329.597
Receita de Vendas Apropriadas	1.858.341	1.343.658
Distratos - Receitas estomadas	(15.846)	(14.061)
Receitas de Vendas Apropriar (a) - (b)	1.115.096	1.096.013
(ii) Receita de Indenização por distratos	(1.327)	(1.383)
(iii) Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para Reconhecimento de Receita	6.195	6.091
(iv) Provisão para distratos (Passivo)	1.328	1.382
Ajuste em receitas apropriadas	15.846	14.061
Ajuste em Contas a Receber de Clientes	(13.191)	(11.296)
Receita indenização por distratos	(1.327)	(1.383)
(v) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades	1.941.130	1.588.378
Custo Incorrido liquido das Unidades		
(b) Custo de construção incorridos	(1.239.337)	(884.113)
Encargos financeiros incorridos	(19.471)	(8.184)

Notas Explicativas

	(c) Distratos - Custos de construção	8.097	7.522
	Custo Orçado a Apropriar (a + b + c) - Sem encargos financeiros	<u>709.890</u>	<u>711.787</u>
	Driver (custo incorrido / custo orçado) sem encargos (%)	63,85%	55,66%
(vi)	Custo Orçado a Apropriar de Unidades em Estoque		
	Empreendimentos em Construção:		
	(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	992.745	1.148.286
	Custo Incorrido das Unidades - líquido		
	(b) Custos de construção incorridos	(575.915)	(480.522)
	Encargos financeiros apropriados	(7.993)	(3.250)
	Custo de unidades	<u>(567.922)</u>	<u>(477.272)</u>
	Custo orçado a apropriar em estoques sem encargos financeiros (a + b)	<u>424.823</u>	<u>671.014</u>

a) Patrimônio de afetação

Os empreendimentos inseridos no “Patrimônio de Afetação” em observância à Lei 10.931/04 perfazem em 30 de setembro de 2023, 43,8% do total do ativo consolidado (43,5% em 31 de dezembro de 2022).

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos nas informações intermediárias financeiras consolidadas são representados por créditos imobiliários, com juros médios de 8,5% a.a. (8,5% a.a. em 31 de dezembro de 2022), com vencimento final previsto para até janeiro de 2027, no montante de R\$490.812 em 30 de setembro de 2023, sendo R\$180.455 no circulante e R\$310.357 no não circulante (R\$223.389, sendo R\$58.503 no circulante e R\$164.886 no não circulante em 31 de dezembro de 2022).

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

	Saldo inicial			Juros	Saldo final	
	<u>31/12/2022</u>	<u>Captação</u>	<u>Amortização</u>	<u>Juros Pagos</u>	<u>incorridos</u>	
					<u>30/09/2023</u>	
Empréstimos e financiamentos	223.389	270.446	(9.000)	(22.045)	28.022	490.812

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

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

Notas Explicativas

11. DEBÊNTURES

Em Reunião do Conselho de administração de 6 de maio de 2022, foi aprovada a 1ª emissão de debentures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos nos termos da Resolução CVM nº 160/22.

- Quantidade: 300.000 (trezentas mil), em serie única (1.000,00 Reais cada);
- Conversibilidade: As Debêntures serão simples, não conversíveis em ações de emissão da Companhia e nem permutáveis em ações de outra sociedade;
- Espécie e Garantias: As Debêntures serão da espécie quirografária, sem qualquer tipo de garantia, nos termos da Lei das Sociedades por Ações;
- Vencimento: 12 de maio de 2025 (36 meses a contar da data de emissão) – Pagamento do principal no vencimento e pagamento dos juros semestrais;
- Juros remuneratórios das debêntures: As Debêntures farão jus a juros remuneratórios, incidentes sobre o Valor Nominal Unitário ou sobre o saldo do Valor Nominal Unitário, conforme o caso, correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra-grupo, calculadas e divulgadas diariamente pela B3, acrescida de taxa de 1,3% ao ano (variação do CDI + 1,3% a.a.);

	Saldo inicial		Juros	Juros	Realização	Saldo final
	31/12/2022	Captação	pagos	incorridos	Custos de emissão	30/09/2023
Debêntures (i)	305.585	-	(21.353)	32.405	-	316.637
(-) Custos de emissão (i)	<u>(1.448)</u>	-	-	-	<u>466</u>	<u>(982)</u>
	<u>304.137</u>	-	<u>(21.353)</u>	<u>32.405</u>	<u>466</u>	<u>315.655</u>

(i) O saldo é apresentado líquido dos custos de emissão das debentures e os juros classificados no passivo circulante no montante de R\$16.017 em 30 de setembro de 2023 (R\$4.965 em 31 de dezembro de 2022).

Índices financeiros nas cláusulas de “*Covenants*”:

	<u>Limite</u>	<u>Resultado</u>
a) <u>(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar)</u> <i>Patrimônio Líquido</i>	<0,80	(0,09)
b) <u>(Recebíveis + Receita a apropriar + Estoques)</u> <u>(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos a apropriar)</u>	>1,50 ou < 0	22,82

12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Em 30 de setembro de 2023, o montante de R\$123.164 (R\$131.537 em 31 de dezembro de 2022) nas demonstrações financeiras consolidadas representa os valores recebidos de clientes em excesso à evolução financeira dos empreendimentos e recebimentos de clientes em empreendimentos não reconhecidos contabilmente (empreendimentos em momento de cláusulas suspensivas, a serem reconhecidos a posteriori).

Notas Explicativas

13. TERRENOS A PAGAR

<u>Sociedade controlada</u>	<u>Localização</u>	<u>Índice de atualização</u>	<u>Consolidado</u>	
			<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Austin Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	IPCA/IBGE	-	33.993
Ana Clara Incorporadora Ltda.	Saúde	-	513	6.880
Mairiporã Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	IPCA/IBGE	1.810	-
Caldas Novas Incorporadora Ltda.	Paraiso	-	0	17.818
Colmar Incorporadora Ltda. (i)	Santo Amaro	CDI	35.110	62.178
Cristalina Incorporadora Ltda	Osasco	IPCA-E	-	2.228
Wanessa Incorporadora Ltda	Moema	-	100	-
Outras			<u>832</u>	<u>814</u>
			<u>38.365</u>	<u>123.911</u>
Circulante			38.365	123.911

- (i) Terreno a ser pago em parcelas semestrais e término dos pagamentos previsto para outubro de 2023. Sobre o saldo a pagar, incide a atualização monetária de 85% do CDI.

Em 30 de setembro de 2023, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações.

14. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:	-	514	0	984.585
IRPJ diferido	17	129	14.256	13.199
CSLL diferida	6	46	7.374	6.806
PIS e COFINS diferidos	-	-	<u>24.099</u>	<u>21.382</u>
	<u>23</u>	<u>175</u>	<u>45.729</u>	<u>41.387</u>
Circulante	-	-	10.505	12.753
Não circulante	23	175	35.224	28.634

Os montantes classificados como não circulante serão realizados a partir de outubro de 2023 e estão consistentes com a segregação das contas a receber.

Notas Explicativas

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

	Controladora					Consolidado		
	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	39.037	156.517	105.276	292.948	44.910	179.719	118.466	333.763
Alíquota - 34%	(13.273)	(53.216)	(35.794)	(99.602)	(15.269)	(61.104)	(40.278)	(113.479)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	16.608	67.747	39.968	111.132	4.846	27.737	11.103	26.428
Efeito sobre adições	(233)	(1.722)	(25)	(1.559)	(91)	(2.279)	(155)	(2.062)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	-	-	7.107	30.418	23.912	73.146
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	<u>(3.028)</u>	<u>(12.657)</u>	<u>(3.998)</u>	<u>(9.723)</u>	<u>(3.028)</u>	<u>(14.474)</u>	<u>(3.998)</u>	<u>(9.723)</u>
Total dos impostos	<u>74</u>	<u>152</u>	<u>151</u>	<u>248</u>	<u>(6.435)</u>	<u>(19.702)</u>	<u>(9.416)</u>	<u>(25.690)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	-	-	(5.131)	(18.109)	(9.312)	(26.655)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	74	152	151	248	(1.304)	(1.593)	(104)	965
Taxa efetiva	0,19%	0,10%	0,14%	0,08%	-14,33%	-10,96%	-7,95%	-7,70%

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

15. PARTES RELACIONADAS

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Ativo não circulante (*):				
Analisis Consultoria, Planej. e Partic. S/S	868	868	-	-
Banco de Projetos Imobiliários Ltda.	1.054	-	4.148	-
Brasilimo Empreendimentos Imobiliários Ltda.	2.718	-	2.718	-
Construtora Adolpho Lindenberg S.A.	37.241	16.726	37.241	16.726
Outros	<u>138</u>	<u>137</u>	<u>187</u>	<u>164</u>
Total	<u>42.019</u>	<u>17.731</u>	<u>44.294</u>	<u>16.890</u>
Passivo circulante (*):				
Bergamo Incorporadora Ltda.	-	1.119	-	-
Ibiúna Incorporadora Ltda.	300	300	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	320	320	-	-
VIP Intermediação Imob. Ltda.	395	395	-	-
Marina Empreendimentos Imobiliários Ltda.	435	-	-	-
Jauaperi Incorporadora Ltda.	200	-	-	-
Outros	<u>1.450</u>	<u>1.415</u>	<u>1.012</u>	<u>850</u>
Total	<u>3.100</u>	<u>3.549</u>	<u>1.012</u>	<u>850</u>

Notas Explicativas

- (*) Representa contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros, excluindo transação com a Construtora Adolfo Lindenberg S.A, detalhado na nota 15.d., Banco de Projetos Imobiliários Ltda e Brasilimo Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Nos períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes operações:

- a) Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R\$295 em 30 de setembro de 2023 (R\$290 em 30 de setembro de 2022), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos, e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros.
- b) Redução de capital a receber de controladas que totalizaram R\$64.239 em 30 de setembro de 2023 (R\$22.097 em 31 de dezembro de 2022), registrada em “Outros créditos” na controladora.
- c) Compra de imóveis por administrador em sociedade controlada por R\$12.110, em junho de 2023, por valor semelhante ao de mercado. O saldo devedor em 30 de setembro de 2023 é de R\$11.721.
- d) Em 23 de fevereiro de 2022, a Companhia celebrou um “Acordo de Associação, Investimento e Outras Avenças”, com a Construtora Adolpho Lindenberg S.A., com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários, através de uma sociedade.

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

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

Em maio de 2022, foi formalizado um contrato de mútuo entre a Companhia e a Construtora Adolpho Lindenberg S.A., com um limite de empréstimo de R\$32.500 a ser efetuado em até 24 meses, com vencimento para até 30 de junho de 2028, com encargos de CDI + 3% a.a. Em 30 de setembro de 2023, o saldo devedor era de R\$37.241 (R\$16.422 em 31 de dezembro de 2022) deste contrato, registrado no grupo de Partes Relacionadas. Em julho de 2023 houve um aumento no limite do mútuo entre as empresas de mais R\$32.500, totalizando um limite de R\$65.000 para o referido mútuo, nas mesmas condições e taxas do contrato original.

A sociedade controlada em conjunto, denominada “EZCAL” recebeu aportes ou contribuições da Companhia no montante de R\$61.664 até 30 de setembro de 2023 (R\$31.696 até 31 de dezembro de 2022). Em agosto de 2023, a Companhia aportou contribuições de R\$3.600 no capital da sociedade Ez Cal Mario Amaral Incorporação Spe Ltda, controlada em conjunto com a “EZCAL” passando a deter 50% de participação na mencionada sociedade.

16. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação.

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram em 30 de setembro de 2023 R\$7.668 e R\$8.603 na controladora e consolidado, respectivamente (R\$8.292 e R\$10.182 na controladora e consolidado respectivamente em 31 de dezembro de 2022).

Notas Explicativas

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 30 de setembro de 2023 o total era de R\$48.023, sendo R\$45.676 cíveis e R\$2.347 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2022 R\$56.155, sendo R\$50.165 cíveis e R\$5.990 trabalhistas).

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o capital social era de R\$2.888.997, dividido em 220.989.103 ações ordinárias sem valor nominal.

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

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

b) Reserva de capital

A reserva de capital decorre do ganho na alienação de ações em tesouraria durante o exercício de 2011 e poderá ser utilizada em observância ao disposto no artigo 200 da Lei 6.404/76 e alterações. Em 30 de setembro de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$38.297.

c) Ágio em transações com sócios

Refere-se ao valor da mais-valia relativa à aquisição de participação de não controladores, no montante de R\$49.414.

d) Reserva legal

Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados. Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$241.317.

e) Reserva de expansão

Conforme disposto no artigo 25 letra “f” do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Expansão” terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia. Em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$1.436.385.

f) Dividendos

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

Em Assembleia Geral Ordinária de 27 de abril de 2023, foi aprovada a distribuição de dividendo mínimo obrigatório de R\$77.118 relativos ao resultado do exercício de 2022. Estes dividendos foram totalmente pagos em 31 de março de 2023.

Notas Explicativas

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

	<u>Controladora</u>
	<u>31/12/2022</u>
Lucro líquido do exercício	324.707
Reserva legal - 5%	<u>(16.235)</u>
	308.472
Dividendos mínimos obrigatórios - 25%	(77.118)
Reserva de expansão	<u>(231.354)</u>
	<u>-</u>

Em 11 de maio de 2023, em Reunião do Conselho de Administração, foi aprovada a declaração de dividendos intermediários com base na reserva de lucros estatutária “reserva de expansão” com base nas informações financeiras intermediárias, no montante de R\$27.921, já distribuídos, imputado e deduzido dos valores de dividendos obrigatórios referentes ao exercício social de 2023.

g) Ações em tesouraria

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

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

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

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

18. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

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

	<u>Controladora</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores	156.669	293.196
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	218.126	220.182
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	0,72	1,33

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

Notas Explicativas

19. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	01/07/2023 a 30/09/2023	<u>Consolidado</u>		01/01/2022 a 30/09/2022
		01/01/2023 a 30/09/2023	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022
Receita operacional bruta:				
Receita de venda de imóveis	294.765	864.111	318.012	897.339
Receita de locações e de serviços prestados	<u>7.503</u>	<u>18.819</u>	<u>5.498</u>	<u>16.447</u>
Total da receita operacional bruta	302.268	882.930	323.510	913.786
Deduções da receita bruta:				
Cancelamento de vendas	(44.673)	(119.196)	(36.291)	(83.231)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	<u>(5.868)</u>	<u>(18.491)</u>	<u>(6.573)</u>	<u>(20.192)</u>
Total das deduções da receita bruta	(50.541)	(137.687)	(42.864)	(103.423)
Receita líquida	<u>251.727</u>	<u>745.243</u>	<u>280.646</u>	<u>810.363</u>

Notas Explicativas

20. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:								
Custo de obra/terrenos	-	-	-	-	(162.448)	(494.523)	(166.450)	(494.411)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	-	-	(4.149)	(9.749)	(1.578)	(3.319)
Manutenção/garantia	-	-	-	-	(3.805)	(9.780)	(2.341)	(5.394)
Total	=	=	=	=	<u>(170.402)</u>	<u>(514.052)</u>	<u>(170.369)</u>	<u>(503.124)</u>
Despesas comerciais:								
Despesas com publicidade e outros	-	-	-	-	(9.839)	(30.709)	(1.166)	(26.812)
Comissão de vendas	-	-	-	-	(4.337)	(17.036)	(452)	(13.107)
Despesas com “stands” e decorado	-	-	-	-	(10.995)	(24.543)	(10.891)	(17.322)
Despesas com unidades em estoque	-	-	-	-	(3.393)	(11.075)	(9.898)	(9.912)
Total	=	=	=	=	<u>(28.564)</u>	<u>(83.363)</u>	<u>(22.407)</u>	<u>(67.153)</u>
Despesas gerais e administrativas:								
Despesas com salários e encargos	(7.660)	(22.749)	(7.070)	(21.135)	(10.827)	(33.915)	(10.494)	(31.808)
Despesas com benefícios a empregados	(1.840)	(5.587)	(2.986)	(5.710)	(4.647)	(11.781)	(5.616)	(10.960)
Despesas de depreciações e amortizações	(915)	(2.722)	(909)	(2.727)	(1.134)	(3.346)	(1.099)	(3.369)
Despesas com serviços prestados	(5.447)	(16.908)	(5.574)	(16.820)	(8.090)	(23.622)	(7.898)	(25.521)
Despesas com conservação de imóveis	(80)	(294)	(66)	(396)	(104)	(382)	(76)	(461)
Despesas com taxas e emolumentos	(374)	(1.326)	(317)	(1.339)	(545)	(1.824)	(583)	(2.209)
Despesas com licenças e softwares	(1.010)	(3.790)	(1.171)	(3.215)	(1.212)	(4.556)	(1.441)	(3.851)
Demais despesas	<u>(1.048)</u>	<u>(3.831)</u>	<u>(1.090)</u>	<u>(3.859)</u>	<u>(4.203)</u>	<u>(9.789)</u>	<u>(1.863)</u>	<u>(6.616)</u>
Total	<u>(18.374)</u>	<u>(57.207)</u>	<u>(19.183)</u>	<u>(55.201)</u>	<u>(30.762)</u>	<u>(89.215)</u>	<u>(29.070)</u>	<u>(84.795)</u>

21. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

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

Durante o período findo em 30 de setembro de 2023, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$12.705, sendo R\$9.239 fixos e R\$3.466 variáveis (R\$12.771, sendo R\$9.217 fixos e R\$3.554 variáveis em 30 de setembro de 2022).

Notas Explicativas

22. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	<u>Controladora</u>				<u>Consolidado</u>			
	<u>01/07/2023</u>	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a
	<u>30/09/2023</u>	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Receitas:								
Rendimento de aplicação financeira	18.965	53.815	21.108	51.614	23.240	65.490	28.510	75.148
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	-	-	1.648	26.005	12.390	61.322
Outras receitas	<u>2.408</u>	<u>5.890</u>	<u>1.104</u>	<u>3.148</u>	<u>3.186</u>	<u>8.625</u>	<u>2.079</u>	<u>6.730</u>
Total	<u>21.373</u>	<u>59.705</u>	<u>22.212</u>	<u>54.762</u>	<u>28.074</u>	<u>100.120</u>	<u>42.979</u>	<u>143.200</u>
Despesas:								
Juros e variações monetárias passivas (i)	(11.390)	(33.968)	(12.501)	(19.634)	(11.820)	(34.738)	(12.566)	(19.981)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	-	-	(2.303)	(3.897)	(661)	(3.854)
Outras despesas	<u>20</u>	<u>14</u>	<u>(6)</u>	<u>(13)</u>	<u>(227)</u>	<u>(343)</u>	<u>(67)</u>	<u>(115)</u>
Total	<u>(11.370)</u>	<u>(33.954)</u>	<u>(12.507)</u>	<u>(19.647)</u>	<u>(14.350)</u>	<u>(38.978)</u>	<u>(13.294)</u>	<u>(23.950)</u>

- (i) No período findo em 30 de setembro de 2023 a despesa financeira foi impactada pelos juros das debêntures captadas em maio de 2022.

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

23.1. Gestão de risco de capital

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

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

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

Notas Explicativas

23.2. Caixa líquido

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Empréstimos e financiamentos	-	-	(490.812)	(223.389)
Debêntures	(315.655)	(304.137)	(315.655)	(304.137)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	<u>625.096</u>	<u>563.251</u>	<u>787.954</u>	<u>768.677</u>
Caixa líquido	<u>309.441</u>	<u>259.114</u>	<u>-18.513</u>	<u>241.151</u>
Patrimônio líquido	<u>4.598.395</u>	<u>4.469.647</u>	<u>4.664.375</u>	<u>4.538.944</u>
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	0,07	0,06	0,00	0,05

23.3. Categorias de instrumentos financeiros

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Ativos financeiros</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	5.673	8.017	51.500	49.103
<u>Valor justo por meio do resultado:</u>				
Aplicações financeiras	619.423	555.234	736.454	719.574
<u>Custo amortizado:</u>				
Contas a receber	-	-	1.168.908	1.083.488
Títulos a receber	-	14.618	-	16.727
Partes relacionadas	42.019	17.731	44.294	16.890
<u>Passivos financeiros</u>				
<u>Custo amortizado:</u>				
Fornecedores	1.095	1.996	53.905	54.530
Empréstimos e financiamentos	-	-	490.812	223.389
Debêntures	315.655	304.137	315.655	304.137
Contas a pagar	200	197	36.152	36.082
Terrenos a pagar	-	-	38.365	123.911
Partes relacionadas	3.100	3.549	1.012	850

23.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

Notas Explicativas

23.5. Gestão de risco de mercado

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

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

23.6. Exposição a riscos cambiais

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

23.7. Exposição a riscos de taxas de juros

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

Notas Explicativas

Em 30 de setembro de 2023, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 11% (CDI), 1,77% (TR), 0,35% (IGPM), 4,55% (IPCA), 0,35% (IGP-DI), 11% (SELIC) e 4,50% (INCC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber, e terrenos a pagar:

<u>Indicadores</u>	Controladora			Consolidado		
	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário I	Cenário II	Cenário III
	Provável	(25%)	(50%)	Provável	(25%)	(50%)
Ativo						
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	61.942	46.457	30.971	73.645	55.234	36.823
Contas a receber	-	-	-	51.624	38.718	25.812
Passivo						
Empréstimos e financiamentos (acrécimo TR)	-	-	-	(4.368)	(5.460)	(6.552)
Terrenos a pagar	-	-	-	(3.178)	(3.972)	(4.766)
Debentures (acrécimo CDI)	(31.664)	(39.580)	(47.496)	(31.664)	(39.580)	(47.496)

23.8. Gestão do risco de liquidez

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

Em 30 de setembro de 2023, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

	<u>Consolidado</u>			
	<u>Fluxo de caixa contratual</u>			
	<u>Até 1 ano</u>	<u>De 1 a 4 anos</u>	<u>Total</u>	<u>Saldo contábil</u>
Empréstimos e financiamentos	206.725	323.193	529.918	490.812
Fornecedores	53.905	-	53.905	53.905
Terrenos a pagar	41.543	-	41.543	38.365
Debentures	59.755	328.797	388.552	315.655

23.9. Concentração de risco

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

Notas Explicativas

23.10. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a nota explicativa 23.3, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

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

Hierarquia de valor justo

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

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

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

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

Em 30 de setembro de 2023, exceto as opções do bônus de subscrição mencionadas na nota 15.d, a Companhia e suas controladas não possuíam outros instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos. Todos os instrumentos financeiros existentes estão classificados no nível 2 de hierarquia, exceto os bônus mencionados na nota 15.d, que foram classificados no nível 3, conforme modelo Black-Scholes, mas foram totalmente imateriais para qualquer registro contábil ou divulgação.

24. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de setembro de 2023, os seguintes contratos de seguros:

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

Notas Explicativas

25. COMPROMISSOS

A Companhia, em 30 de setembro de 2023, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$904.173 (R\$966.821 em 31 de dezembro de 2022), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima a ser utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

A Companhia através da sua controlada EZ INC Incorporações Comerciais S.A., possui contratos de arrendamento mercantil operacional como arrendadora, com prazos de vigência de um a vinte anos, no montante total de R\$113.324 em 30 de setembro de 2023 (R\$106.597 em 31 de dezembro de 2022), conforme fluxos de recebimentos abaixo:

	Consolidado	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Aluguéis a receber em 1 ano	7.618	6.643
Aluguéis a receber em 2 anos	7.333	6.436
Aluguéis a receber em 3 anos	7.310	6.257
Aluguéis a receber em 4 anos	7.134	6.257
Aluguéis a receber após 5 anos	<u>83.929</u>	<u>81.004</u>
	<u>113.324</u>	<u>106.597</u>

26. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

a) Principais rubricas de resultado, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	
	<u>01/07/2023</u>	<u>01/07/2022</u>	<u>01/07/2023</u>	<u>01/07/2022</u>	<u>01/07/2023</u>	<u>01/07/2022</u>
	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>
	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
Receita bruta	10.038	5.736	292.230	317.774	302.268	323.510
Deduções da receita bruta	<u>(2.765)</u>	<u>(207)</u>	<u>(47.776)</u>	<u>(42.657)</u>	<u>(50.541)</u>	<u>(42.864)</u>
Receita líquida	7.273	5.529	244.454	275.117	251.727	280.646
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	<u>(235)</u>	<u>-1.672</u>	<u>(170.167)</u>	<u>-168.697</u>	<u>(170.402)</u>	<u>(170.369)</u>
Lucro bruto	<u>7.038</u>	<u>3.857</u>	<u>74.287</u>	<u>106.420</u>	<u>81.325</u>	<u>110.277</u>
Despesas com vendas	<u>(376)</u>	<u>(900)</u>	<u>(28.188)</u>	<u>(21.507)</u>	<u>(28.564)</u>	<u>(22.407)</u>

Notas Explicativas

	Consolidado					
	<u>Comercial</u>		<u>Residencial</u>		<u>Total</u>	
	<u>01/01/2023</u>	<u>01/01/2022</u>	<u>01/01/2023</u>	<u>01/01/2022</u>	<u>01/01/2023</u>	<u>01/01/2022</u>
	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>
	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
Receita bruta	18.510	16.322	864.420	897.464	882.930	913.786
Deduções da receita bruta	<u>(3.062)</u>	<u>(720)</u>	<u>(134.625)</u>	<u>(102.703)</u>	<u>(137.687)</u>	<u>(103.423)</u>
Receita líquida	15.448	15.602	729.795	794.761	745.243	810.363
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	<u>(1.970)</u>	<u>(4.352)</u>	<u>(512.082)</u>	<u>(498.772)</u>	<u>(514.052)</u>	<u>(503.124)</u>
Lucro bruto	<u>13.478</u>	<u>11.250</u>	<u>217.713</u>	<u>295.989</u>	<u>231.191</u>	<u>307.239</u>
Despesas com vendas	<u>(2.744)</u>	<u>(2.742)</u>	<u>(80.619)</u>	<u>(64.411)</u>	<u>(83.363)</u>	<u>(67.153)</u>

Principais ativos e passivos, por segmento:

	Consolidado					
	<u>Comercial</u>		<u>Residencial</u>		<u>Total</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Ativos:						
Contas a receber	25.924	39.431	1.142.984	1.044.057	1.168.908	1.083.488
Imóveis a comercializar	1.306.064	1.206.550	1.712.081	1.644.471	3.018.145	2.851.021
Passivos:						
Empréstimos e financiamentos	213.330	125.646	277.482	97.743	490.812	223.389
Adiantamento de clientes	-	-	123.164	131.537	123.164	131.537
Terrenos a pagar	37.040	62.178	1.325	61.733	38.365	123.911

27. EVENTOS SUBSEQUENTES

Em 06 de outubro de 2023, por meio de Contrato de compra e venda de ações, a Companhia adquiriu 4.167.897 (Quatro milhões, cento e sessenta e sete mil, oitocentos e noventa e sete) ações ordinárias, nominativas e sem valor nominal, representando 2,08% das ações da controlada EZ INC Incorporações Comerciais S.A, pelo valor a vista de R\$29.131, passando a deter 99,99% de participação nesta controlada.

28. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES INTERMEDIÁRIAS

As informações financeiras intermediárias, forma aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 9 de novembro de 2023.

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

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

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.						
Posição em 29.setembro.2023 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações Ordinárias (ON)		Ações Preferenc.		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
SMM PARTICIPACOES LTDA	11.000.000	4,98%			11.000.000	4,98%
GAR PARTICIPACOES S.A	6.752.342	3,06%			6.752.342	3,06%
HPC PARTICIPACOES LTDA	6.752.342	3,06%			6.752.342	3,06%
MAPECA PARTICIPACOES S.A	6.752.342	3,06%			6.752.342	3,06%
BAROLO PARTICIPACOES S.A	6.752.342	3,06%			6.752.342	3,06%
SZA PARTICIPACOES S.A	6.752.342	3,06%			6.752.342	3,06%
VJR PARTICIPACOES S.A	3.902.041	1,77%			3.902.041	1,77%
VALEY PARTICIPACOES S.A	1.113.100	0,50%			1.113.100	0,50%
EZ1 PARTICIPACOES LTDA	10.520.475	4,76%			10.520.475	4,76%
EZ2 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,76%			10.520.474	4,76%
EZ3 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,76%			10.520.474	4,76%
EZ4 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,76%			10.520.474	4,76%
EZ5 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,76%			10.520.474	4,76%
EZ6 PARTICIPACOES LTDA	10.520.474	4,76%			10.520.474	4,76%
Ações em Tesouraria	2.863.400	1,30%			2.863.400	1,30%
Outros	105.226.007	47,62%			105.226.007	47,62%
Total	220.989.103	100%			220.989.103	100%

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.						
Posição em 29.setembro.2023 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações Ordinárias (ON)		Ações Preferenc.		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Controlador	126.550.814	57,27%			126.550.814	57,27%
Conselho de Administração	1	0,00%			1	0,00%
Conselho Fiscal	0	0,00%			0	0,00%
Diretoria	1.880	0,00%			1.880	0,00%
Ações em Tesouraria	2.863.400	1,30%			2.863.400	1,30%
Ações em Circulações	91.573.008	41,43%			91.573.008	41,43%
Total	220.989.103	100%			220.989.103	100%

Outras informações consideradas relevantes.

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

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2023, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

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

Ênfase

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

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 09 de novembro de 2023.

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

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

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

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA DA EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. SOBRE AS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES AO PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023

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

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

As avaliações do Comitê de Auditoria em relação às informações financeiras referentes ao terceiro trimestre do exercício de 2023, fundamentaram-se nas informações recebidas da administração da Companhia e do Relatório dos Auditores Independentes em reuniões cujos assuntos discutidos estão registrados nas respectivas atas deste Comitê de Auditoria, assim como em suas próprias análises complementares decorrentes de suas atuações.

O Comitê de Auditoria, em cumprimento às disposições regulamentares e consideradas as suas responsabilidades e limitações inerentes ao escopo e alcance de sua atuação, revisou as informações financeiras e o correspondente relatório dos auditores independentes, elaborados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil para o segmento em que a Companhia atua.

Baseado no conjunto de todas essas informações e documentos disponibilizados, o Comitê de Auditoria da Companhia recomenda ao Conselho de Administração a aprovação de referidas informações financeiras.

São Paulo, 08 de novembro de 2023.

Nelson de Sampaio Bastos
Anis Chacur Neto
Antonio Carlos dos Santos Arantes

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as informações financeiras intermediárias do período findo em 30 de setembro de 2023; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias, mencionadas no item (i), referentes ao terceiro trimestre.

São Paulo, 09 de novembro de 2023.

Silvio Ernesto Zarzur
Diretor Presidente, Comercial e de Incorporação

Flavio Ernesto Zarzur
Diretor Vice-Presidente

Marcelo Ernesto Zarzur
Vice-Presidente

Mauro Alberto
Diretor Administrativo

Roberto Mounir Maalouli
Diretor Jurídico

Silvio H. Iamamura
Diretor de Operações Imobiliárias e Novos Negócios

A. Emilio C. Fugazza
Diretor Financeiro e de RI

Silvio Luiz Gava
Diretor Técnico

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

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

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as informações financeiras intermediárias do período findo em 30 de setembro de 2023; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias, mencionadas no item (i), referentes ao terceiro trimestre.

São Paulo, 09 de novembro de 2023.

Silvio Ernesto Zarzur
Diretor Presidente, Comercial e de Incorporação

Flavio Ernesto Zarzur
Diretor Vice-Presidente

Marcelo Ernesto Zarzur
Vice-Presidente

Mauro Alberto
Diretor Administrativo

Roberto Mounir Maalouli
Diretor Jurídico

Silvio H. Iamamura
Diretor de Operações Imobiliárias e Novos Negócios

A. Emilio C. Fugazza
Diretor Financeiro e de RI

Silvio Luiz Gava
Diretor Técnico