

# 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 31/03/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	8
--------------------------------	---

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

## DFs Consolidadas

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

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

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

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

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

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	16
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	17
--------------------------------	----

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

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

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

Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes	40
---	----

## Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	41
--	----

Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	43
---	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	44
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	45
--	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	220.989.103
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>220.989.103</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	2.863.400
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>2.863.400</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	4.886.988	4.824.819
1.01	Ativo Circulante	624.981	570.603
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.718	8.017
1.01.02	Aplicações Financeiras	615.812	555.234
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	6.451	7.352
1.01.08.03	Outros	6.451	7.352
1.01.08.03.02	Outros créditos	6.451	7.352
1.02	Ativo Não Circulante	4.262.007	4.254.216
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	179.289	191.706
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	19.111	17.731
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	160.178	173.975
1.02.01.10.03	Tributos a Compensar	31.111	33.685
1.02.01.10.04	Títulos a receber	14.618	14.618
1.02.01.10.05	Outros créditos	114.449	125.672
1.02.02	Investimentos	4.070.758	4.049.612
1.02.03	Imobilizado	10.170	11.108
1.02.04	Intangível	1.790	1.790

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	4.886.988	4.824.819
2.01	Passivo Circulante	59.938	39.536
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.625	4.192
2.01.02	Fornecedores	1.795	1.996
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	1.795	1.996
2.01.03	Obrigações Fiscais	12.915	13.337
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	15.919	4.965
2.01.04.02	Debêntures	15.919	4.965
2.01.05	Outras Obrigações	23.398	14.284
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	20.115	3.549
2.01.05.02	Outros	3.283	10.735
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	7.484
2.01.05.02.04	Contas a pagar	293	197
2.01.05.02.05	Direitos de uso a pagar	2.990	3.054
2.01.06	Provisões	286	762
2.01.06.02	Outras Provisões	286	762
2.01.06.02.04	Provisão para perdas com investimentos	286	762
2.02	Passivo Não Circulante	315.178	315.636
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	299.328	299.172
2.02.01.02	Debêntures	299.328	299.172
2.02.02	Outras Obrigações	7.409	7.997
2.02.02.02	Outros	7.409	7.997
2.02.02.02.04	Direitos de uso a pagar	7.409	7.997
2.02.03	Tributos Diferidos	149	175
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	149	175
2.02.04	Provisões	8.292	8.292
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	8.292	8.292
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	8.292	8.292
2.03	Patrimônio Líquido	4.511.872	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	1.679.173	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 exercicio	42.225	324.707

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	35.064	90.974
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-20.985	-19.233
3.04.02.01	Gerais e administrativas	-18.125	-16.511
3.04.02.02	Honorarios da administração	-2.860	-2.722
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-2.827	-2.277
3.04.05.01	Despesas tributarias	-242	-337
3.04.05.02	Outras despesas	-2.585	-1.940
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	58.876	112.484
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	35.064	90.974
3.06	Resultado Financeiro	7.135	13.664
3.06.01	Receitas Financeiras	18.631	14.825
3.06.02	Despesas Financeiras	-11.496	-1.161
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	42.199	104.638
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	26	11
3.08.02	Diferido	26	11
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	42.225	104.649
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	42.225	104.649
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,1936	0,4716
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,1936	0,4716

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	42.225	104.649
4.03	Resultado Abrangente do Período	42.225	104.649

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	105.317	98.352
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-21.376	-20.773
6.01.01.01	Lucro líquido do período	42.225	104.649
6.01.01.02	Variação monetária e juros líquidos	-8.200	-16.208
6.01.01.03	Depreciações e amortizações	1.187	1.348
6.01.01.04	Equivalência Patrimonial	-58.876	-112.484
6.01.01.05	Provisão para perdas com investimentos	2.314	1.933
6.01.01.07	Imposto de renda e contribuição social diferidos	-26	-11
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	6.436	4.890
6.01.02.01	Outros Ativos	7.646	9.888
6.01.02.02	Fornecedores	-201	990
6.01.02.03	Outros Passivos	-1.009	-5.988
6.01.03	Outros	120.257	114.235
6.01.03.01	Juros pagos	-357	-381
6.01.03.02	Dividendos Recebidos de controladas	120.614	114.616
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-117.310	4.910
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-274.348	-248.100
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	231.633	283.319
6.02.03	Aportes em controladas	-83.166	-106.399
6.02.04	Aquisição de bens imobilizados e intangíveis	-130	-990
6.02.05	Redução de capital recebida de controladas	8.701	77.080
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	6.694	-103.458
6.03.01	Partes relacionadas	15.186	88
6.03.02	Amortização de direito de uso	-1.008	-498
6.03.03	Recompra de Ações de Emissão Propria	0	-893
6.03.04	Dividendos Pagos aos Acionistas	-7.484	-102.155
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-5.299	-196
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	8.017	2.677
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.718	2.481

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

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

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
5.01	Saldos Iniciais	2.888.997	-126.650	1.521.106	0	0	4.283.453
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-126.650	1.521.106	0	0	4.283.453
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-893	0	0	0	-893
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-893	0	0	0	-893
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	104.649	0	104.649
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	104.649	0	104.649
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-127.543	1.521.106	104.649	0	4.387.209

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
7.01	Receitas	0	433
7.01.02	Outras Receitas	0	433
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-10.557	-9.800
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.286	-9.360
7.02.04	Outros	-271	-440
7.03	Valor Adicionado Bruto	-10.557	-9.367
7.04	Retenções	-1.187	-1.348
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-1.187	-1.348
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-11.744	-10.715
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	77.507	127.309
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	58.876	112.484
7.06.02	Receitas Financeiras	18.631	14.825
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	65.763	116.594
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	65.763	116.594
7.08.01	Pessoal	10.228	8.973
7.08.01.01	Remuneração Direta	8.486	7.558
7.08.01.02	Benefícios	1.389	1.068
7.08.01.03	F.G.T.S.	353	347
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.814	1.811
7.08.02.01	Federais	1.606	1.487
7.08.02.03	Municipais	208	324
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	11.496	1.161
7.08.03.01	Juros	11.496	1.161
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	42.225	104.649
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	42.225	104.649

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
1	Ativo Total	5.601.273	5.533.594
1.01	Ativo Circulante	2.491.298	2.337.621
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	36.971	49.103
1.01.02	Aplicações Financeiras	752.458	719.574
1.01.03	Contas a Receber	302.638	322.498
1.01.04	Estoques	1.362.800	1.209.550
1.01.04.01	Imoveis a comercializar	1.362.800	1.209.550
1.01.06	Tributos a Recuperar	9.492	9.348
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	9.492	9.348
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	26.939	27.548
1.01.08.03	Outros	26.939	27.548
1.01.08.03.02	Outros créditos	26.939	27.548
1.02	Ativo Não Circulante	3.109.975	3.195.973
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.517.658	2.604.613
1.02.01.04	Contas a Receber	774.622	760.990
1.02.01.05	Estoques	1.535.346	1.641.471
1.02.01.05.01	Imoveis a comercializar	1.535.346	1.641.471
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	21.381	16.890
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	186.309	185.262
1.02.01.10.03	Tributos a compensar	32.794	35.410
1.02.01.10.04	Titulos a receber	16.727	16.727
1.02.01.10.05	Outros créditos	136.788	133.125
1.02.02	Investimentos	543.256	538.650
1.02.03	Imobilizado	47.271	50.920
1.02.04	Intangível	1.790	1.790

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2	Passivo Total	5.601.273	5.533.594
2.01	Passivo Circulante	454.575	475.669
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	11.921	9.796
2.01.02	Fornecedores	64.087	54.530
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	64.087	54.530
2.01.03	Obrigações Fiscais	36.410	37.413
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	36.410	37.413
2.01.03.01.02	Impostos com recolhimento diferido	12.305	12.753
2.01.03.01.03	Obrigações fiscais	24.105	24.660
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	86.289	63.468
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	70.370	58.503
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	70.370	58.503
2.01.04.02	Debêntures	15.919	4.965
2.01.05	Outras Obrigações	255.868	310.462
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	856	850
2.01.05.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	856	850
2.01.05.02	Outros	255.012	309.612
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	7.484
2.01.05.02.04	Contas a pagar	34.370	36.082
2.01.05.02.05	Adiantamento de clientes	131.791	131.537
2.01.05.02.06	Terrenos a pagar	78.784	123.911
2.01.05.02.07	Provisão para Garantia	7.077	7.544
2.01.05.02.08	Direitos de uso a pagar	2.990	3.054
2.02	Passivo Não Circulante	578.963	518.981
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	522.775	464.058
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	223.447	164.886
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	223.447	164.886
2.02.01.02	Debêntures	299.328	299.172
2.02.02	Outras Obrigações	46.006	44.741
2.02.02.02	Outros	46.006	44.741
2.02.02.02.04	Impostos com recolhimento diferido	29.678	28.634
2.02.02.02.05	Outros débitos com terceiros	2.389	2.389
2.02.02.02.07	Provisão de Garantia	6.530	5.721
2.02.02.02.08	Direitos de uso a pagar	7.409	7.997
2.02.04	Provisões	10.182	10.182
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	10.182	10.182
2.02.04.01.05	Provisão para riscos e processos judiciais	10.182	10.182
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	4.567.735	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	1.679.173	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)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2023</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2022</b>
2.03.04.11	Custos com transação na emissão de ações	-40.754	-40.754
2.03.04.12	Resultado do exercício	42.225	324.707
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	55.863	69.297

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	250.784	287.160
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-179.499	-174.297
3.03	Resultado Bruto	71.285	112.863
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-42.095	-35.865
3.04.01	Despesas com Vendas	-24.931	-21.658
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-31.235	-29.451
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-27.124	-25.589
3.04.02.02	Honorários da Administração	-4.111	-3.862
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-3.262	-5.689
3.04.05.01	Despesas tributárias	-2.798	-5.220
3.04.05.02	Outras despesas	-464	-469
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	17.333	20.933
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	29.190	76.998
3.06	Resultado Financeiro	24.322	41.402
3.06.01	Receitas Financeiras	36.663	44.113
3.06.02	Despesas Financeiras	-12.341	-2.711
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	53.512	118.400
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-7.482	-8.133
3.08.01	Corrente	-7.063	-8.877
3.08.02	Diferido	-419	744
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	46.030	110.267
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	46.030	110.267
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	42.225	104.649
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.805	5.618
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	0,1936	0,4716
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	0,1936	0,4716

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	46.030	110.267
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	46.030	110.267
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	42.225	104.649
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	3.805	5.618

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-30.758	32.580
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	20.424	60.555
6.01.01.01	Lucro líquido do período	46.030	110.267
6.01.01.02	Ajuste a valor presente de clientes	2.534	1.344
6.01.01.03	Variação monetária e juros líquidos	-24.973	-43.610
6.01.01.04	Depreciação e amortização	4.351	2.114
6.01.01.05	Imposto de renda e contribuição social	7.482	8.133
6.01.01.06	Equivalencia patrimonial	-17.333	-20.933
6.01.01.08	Provisão para Distratos e de Créditos Estimados	2.333	3.240
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-51.182	-27.975
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	15.020	43.699
6.01.02.02	Imoveis a comercializar	-85.180	-78.563
6.01.02.03	Outros Ativos	5.498	9.060
6.01.02.04	Adiantamento de clientes	254	-18.358
6.01.02.05	Fornecedores	9.557	13.321
6.01.02.06	Imposto de renda e contribuição social pagos	-8.131	-8.633
6.01.02.07	Juros pagos	-5.894	-1.118
6.01.02.08	Outros passivos	2.004	5.851
6.01.02.09	Dividendos recebidos de investidas	15.690	6.766
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-16.206	63.875
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-631.819	-400.324
6.02.02	Resgate de titulos financeiros	619.881	486.326
6.02.03	Aquisição de bens imobilizados e intangíveis	-438	-3.284
6.02.04	Aquisições / Aportes em controladas	-3.830	-18.843
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	38.677	-99.654
6.03.01	Captação de financiamentos	68.893	15.900
6.03.02	Amortização de financiamentos e direito de uso	-1.008	-7.762
6.03.03	Efeitos de participação de acionistas não controladores	-17.239	-4.524
6.03.04	Partes Relacionadas	-4.485	-220
6.03.05	Recompra de ações e Emissão Propria	0	-893
6.03.06	Dividendos Pagos aos Acionistas	-7.484	-102.155
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-8.287	-3.199
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	41.889	62.045
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	33.602	58.846

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

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

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022****(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	-126.650	1.521.106	0	0	4.283.453	85.608	4.369.061
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	2.888.997	-126.650	1.521.106	0	0	4.283.453	85.608	4.369.061
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	-893	0	0	0	-893	-4.524	-5.417
5.04.04	Ações em Tesouraria Adquiridas	0	-893	0	0	0	-893	0	-893
5.04.08	Efeito de Participações dos Acionistas não controladores	0	0	0	0	0	0	-4.524	-4.524
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	104.649	0	104.649	5.618	110.267
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	104.649	0	104.649	5.618	110.267
5.07	Saldos Finais	2.888.997	-127.543	1.521.106	104.649	0	4.387.209	86.702	4.473.911

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022</b>
7.01	Receitas	256.806	294.950
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	256.806	294.250
7.01.02	Outras Receitas	0	700
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-200.310	-198.018
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-179.499	-174.297
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-20.392	-22.551
7.02.04	Outros	-419	-1.170
7.03	Valor Adicionado Bruto	56.496	96.932
7.04	Retenções	-4.351	-2.114
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-4.351	-2.114
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	52.145	94.818
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	53.996	65.046
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	17.333	20.933
7.06.02	Receitas Financeiras	36.663	44.113
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	106.141	159.864
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	106.141	159.864
7.08.01	Pessoal	26.230	22.108
7.08.01.01	Remuneração Direta	21.045	17.814
7.08.01.02	Benefícios	3.849	3.257
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.336	1.037
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	21.540	24.778
7.08.02.01	Federais	18.043	18.952
7.08.02.03	Municipais	3.497	5.826
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	12.341	2.711
7.08.03.01	Juros	12.341	2.711
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	46.030	110.267
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	42.225	104.649
7.08.04.04	Part. Não Controladores nos Lucros Retidos	3.805	5.618

## Comentário do Desempenho

### RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da EZTEC anuncia os resultados do primeiro trimestre de 2023 (1T23), este novo exercício social iniciou registrando uma margem bruta trimestral de 28,4%, líquida de 16,8% e um lucro líquido trimestral de R\$ 42 milhões, valor 34% acima do registrado no quarto trimestre de 2022 (4T22). Para este novo ciclo a Companhia pretende buscar a redução do seu estoque e a entrega eficiente do expressivo número de projetos previsto para 2023.

Operacionalmente este primeiro trimestre apresentou particularidades, especialmente no que tange as vendas. A Companhia atingiu R\$ 414 milhões no % EZTEC, incremento de 20% frente o 4T22 e 18% frente ao mesmo período do ano passado. Parte significativa deste volume decorreu das vendas das unidades em construção que elevaram 42% em relação ao 4T22, representando 66% do volume vendido no trimestre, e da melhora da velocidade de vendas (VSO) dos lançamentos que atingiu 20%. Tais números permitiram a EZTEC a redução de 10% de seu estoque em oferta.

Vale mencionar que no dia 10 de janeiro de 2023, a Companhia iniciou uma nova campanha de vendas batizada de *Estilo EZTEC* que contou com um mega-evento de lançamento no Clube Atlético Monte Líbano. Este evento contou com a presença de mais de 1.600 profissionais de venda. Ele marcou o compromisso da Companhia com a ampliação da exposição de sua marca e de seus produtos através de uma série de campanhas publicitárias presentes em diversas plataformas e veículos de comunicação e do comprometimento da força de vendas com as arrojadas metas de vendas anunciadas, integralmente batidas ao longo do trimestre. Esta campanha foi renovada em abril com novas estratégias para as vendas do segundo trimestre.

Somada a esta nova abordagem comercial a Companhia também realizou o lançamento do primeiro projeto oriundo da *Joint-Venture* firmada em 2022 com a Construtora Adolpho Lindenberg (CAL) – O projeto *Jota by Lindenberg* que já se encontra 34% vendido. Este empreendimento que tem 136 unidades, 18mil m<sup>2</sup> de área privativa e R\$ 254 milhões de VGV está localizado no bairro Vila Mariana a 500m da estação Ana Rosa e possui participação de 50% EZTEC e de %50 da CAL. A VSO observada neste projeto nos aponta o potencial que as junções das marcas e *expertises* da EZTEC e da Construtora Adolpho Lindenberg podem trazer para os próximos projetos da *Joint-Venture*. Sendo o *Lindenberg Ibirapuera*, antigo *EZ Inifinity*, localizado no Paraíso, o próximo da esteira.

## Comentário do Desempenho

No aspecto financeiro há uma melhora na margem bruta de 3,6 p.p. frente àquela registrada no trimestre anterior. Entretanto, a retomada aos patamares históricos deve ocorrer de forma gradual uma vez que há um incremento no volume de vendas dos projetos em construção, lançados em entre 2020-2022 e impactados pela inflação, e o reconhecimento contábil dos lançamentos mais recentes ainda irá ocorrer. A margem líquida continua sendo afetada por um resultado financeiro menos expressivo decorrente de nossa carteira de alienação fiduciária que foi impactada pela incidência de um IGP-DI negativo no período.

Finalmente, aproveitamos para informar aos nossos acionistas que o Conselho de Administração aprovou o pagamento de dividendos sob os lucros trimestrais. O montante total será de R\$ 10 milhões, aproximadamente R\$ 0,04 (quatro centavos) por ação a serem pagos no dia 31 de maio 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 Instrução CVM nº 381/03 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 31 DE MARÇO 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) 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*) trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entrarão em vigência, com a convergência dos pronunciamentos pelo CPC, sendo:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	2.718	8.017	33.602	41.889
	2.718	8.017	33.602	41.889
Bancos – Caixa Restrito (i)	-	-	3.369	7.214
	2.718	8.017	36.971	49.103

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

### 4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 31 de março de 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	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
	93% a 106% do				
Aplicações em CDBs	CDI	615.812	43.487	752.458	44.013
Aplicações em Letras Financeiras	-	-	48.291	-	48.291
Aplicações em fundos de investimento não exclusivos (i)	-	-	463.456	-	627.270
		<u>615.812</u>	<u>555.234</u>	<u>752.458</u>	<u>719.574</u>

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

### 5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Clientes por incorporação de imóveis – obras concluídas	508.670	577.913
Clientes por incorporação de imóveis – obras em construção (i)	561.809	499.021
Duplicatas a receber – serviços e locação	6.781	6.554
	<u>1.077.260</u>	<u>1.083.488</u>
Circulante	302.638	322.498
Não circulante	774.622	760.990

(i) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de março de 2023, no montante de R\$16.773 (R\$14.239 em 31 de dezembro de 2022). A taxa média utilizada durante o período encerrado em 31 de março de 2023 foi de 5,98% 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 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
2024	124.763	135.100
2025	119.268	141.566
2026	78.879	88.787
A partir de 2026	<u>451.712</u>	<u>395.537</u>
	<u>774.622</u>	<u>760.990</u>

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
A vencer	1.047.007	1.049.824
Vencidos:		
Até 30 dias	14.585	13.899
De 31 a 60 dias	2.803	16.043
De 61 a 90 dias	3.390	2.203
De 91 a 120 dias	4.112	1.958
Acima de 120 dias	<u>23.376</u>	<u>13.950</u>
	48.266	48.053
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	<u>(18.013)</u>	<u>(14.389)</u>
	<u>1.077.260</u>	<u>1.083.488</u>

## Notas Explicativas

Em 31 de março de 2023, do total de títulos vencidos, 20,4% (20% em 31 de dezembro de 2022), referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo que prováveis perdas já registradas nas demonstrações financeiras. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

### 6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos	248.662	251.466
Imóveis em construção	1.384.384	1.359.479
Terrenos para novas obras	1.139.778	1.128.586
Encargos financeiros	52.754	42.199
Adiantamento para fornecedores	72.568	69.291
	<u>2.898.146</u>	<u>2.851.021</u>
Circulante	1.362.800	1.209.550
Não circulante	1.535.346	1.641.471

Os terrenos com lançamento previsto para abril 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.

### 7. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	31.111	33.685	36.167	38.530
Outros	-	-	6.119	6.228
	<u>31.111</u>	<u>33.685</u>	<u>42.286</u>	<u>44.758</u>
Circulante	-	-	9.492	9.348
Não circulante	31.111	33.685	32.794	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. A Companhia já entrou com pedido de restituição de parte desse valor, devidamente atualizados.

### 8. INVESTIMENTOS

	Controladora							
	Participação	Patrimônio		Resultado do Exercício	Equivalência Patrimonial	Investimentos		
	Direta - %	Ativo	Passivo	Líquido		31/03/2023	31/12/2022	
Sociedades controladas								
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	44.931	26.497	18.434	(148)	11.060	11.149	
Ana Clara Incorporadora Ltda.	99,99%	30.525	537	29.988	(10)	29.988	20.848	
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99%	42.138	1.744	40.394	(55)	40.394	40.091	
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda. (b)	85,00%	36.905	1.482	35.423	485	30.110	31.576	
Austin Incorporadora Ltda.	99,99%	106.429	44	106.385	-	106.385	71.885	
Barcelona Incorporadora Ltda.	99,99%	30.925	5.583	25.342	(1.277)	25.342	26.370	
Caldas Novas Incorporadora Ltda	99,99%	248.565	14.203	234.362	(194)	234.362	220.846	
Campo Limpo Incorporadora Ltda.	99,99%	16.359	851	15.508	1.862	15.508	14.000	

## Notas Explicativas

	Controladora							
	Participação	Patrimônio		Resultado do	Equivalência	Investimentos		
		Direta - %	Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	31/03/2023
<b>Sociedades controladas</b>								
Cannes Incorporadora Ltda.	99,99%	102.487	13.530	88.957	1.068	1.068	88.957	87.888
Catalão Incorporadora Ltda	99,99%	20.403	2.240	18.163	169	169	18.163	13.864
Cristalina Incorporadora Ltda.	99,99%	31.898	769	31.129	132	132	31.129	28.322
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	73.300	23.872	49.428	5.149	2.575	24.714	22.139
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	208.313	12.055	196.258	10.460	7.322	137.381	138.739
Elba Incorporadora Ltda.	99,99%	16.862	1.573	15.289	339	339	15.289	14.950
Ez Cal Participações Ltda. (a) (d)	50,00%	60.248	0	60.248	(1.802)	(901)	30.124	29.673
EZ Inc Incorporações Comerciais S.A.	97,91%	1.046.163	3.467	1.042.696	(2.445)	(2.394)	1.020.967	1.023.313
Fit Casa Incorporadora Ltda	99,99%	380.998	1.824	379.174	5.488	5.488	379.174	402.486
Georgia Incorporadora Ltda.	80,00%	13.014	0	13.014	(5)	(4)	10.411	10.415
Gol Incorporadora Ltda.	99,99%	219.031	43.991	175.040	6.920	6.920	175.040	167.740
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	117.241	24.412	92.829	2.337	2.337	92.829	90.492
Harisa Incorporadora S.A (a)	50,00%	123.530	60.316	63.214	(342)	(171)	31.607	31.778
Ilha Bela Incorporadora Ltda.	99,99%	26.718	1	26.717	(31)	(31)	26.717	26.743
Islandia Incorporadora Ltda.	99,99%	91.273	28.519	62.754	3.949	3.949	62.754	58.805
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	93.521	23.281	70.240	6.534	3.267	35.120	31.853
Jacarei Incorporadora Ltda.	99,99%	24.384	190	24.194	(409)	(409)	24.194	23.653
Larissa Incorporadora Ltda.	99,99%	56.125	5.106	51.019	4.104	4.104	51.019	51.914
London Incorporadora Ltda.	99,99%	35.838	3.685	32.153	240	240	32.153	45.043
Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	18.002	1.514	16.488	319	319	16.488	16.889
Michigan Incorporadora Ltda.	99,99%	9.999	424	9.575	(206)	(206)	9.575	11.107
Mônaco Incorporação Ltda.	80,00%	17.773	1.326	16.447	217	174	13.158	13.600
Nova Cruz Incorporadora Ltda	99,99%	26.062	119	25.943	(2)	(2)	25.943	19.965
Nova Prata Inc. Ltda	99,99%	43.774	19	43.755	(68)	(68)	43.755	43.754
Osasco Lote 3 Empreend. Spe Ltda (a)	50,00%	41.718	106	41.612	(82)	(41)	20.806	19.516
Participações Imob. Mooca S.A (a)	50,00%	112.637	330	112.307	(315)	(157)	56.154	55.931
Phaser Incorporação SPE Ltda (a) (b)	76,25%	230.613	36.781	193.832	10.263	7.826	147.797	142.716
Pinhal Incorporadora Ltda.	99,99%	139.261	76.931	62.330	2.829	2.829	62.330	59.276
Pisa Incorporadora Ltda.	99,99%	22.111	2.124	19.987	1.775	1.775	19.987	19.261
Provença Incorporadora Ltda.	99,99%	17.381	48	17.333	95	95	17.333	17.298
Puebla Incorporadora Ltda. (b)	99,99%	11.207	986	10.221	10	10	10.221	11.861
Santa Laura Incorporadora Ltda.	99,99%	94.529	27.988	66.541	2.679	2.679	66.541	59.702
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	99,99%	261.673	100.847	160.826	(7.650)	(7.650)	160.826	168.476
Serra Branca Incorporadora Ltda	99,99%	40.713	54	40.659	19	19	40.659	40.640
Siena Incorporadora Ltda.	99,99%	22.579	973	21.606	1.466	1.466	21.606	23.029
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99%	14.699	1.944	12.755	188	188	12.755	12.567
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99%	176.387	29.730	146.657	3.909	3.909	146.657	142.747
Valentina Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	58.881	-	58.881	3.137	3.137	58.881	59.464
Veneza Incorporadora Ltda.	70,44%	74.817	6.785	68.032	12.662	8.923	47.922	78.942
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99%	11.164	619	10.541	(660)	(660)	10.541	11.145
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99%	16.097	222	15.875	(26)	(26)	15.875	15.892
Outros Investimentos (f)						(312)	193.443	198.363
<b>Subtotal</b>						<b>58.876</b>	<b>4.000.144</b>	<b>3.978.716</b>
<b>“Mais-valia”</b>							<b>70.614</b>	<b>70.896</b>
<b>Total de investimentos (e)</b>							<b>4.070.758</b>	<b>4.049.612</b>
<b>Consolidado</b>								
	Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio Líquido	Resultado do Exercício	Equivalência Patrimonial	Investimentos	
<b>Sociedades controladas em conjunto</b>								
Phaser Incorporação SPE Ltda (a) (b)	76,25%	230.613	36.781	193.832	10.263	7.828	147.797	142.716
Participações Imob. Mooca S.A (a)	50,00%	112.241	379	112.307	(315)	(158)	56.154	55.931
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	106.950	5.393	101.557	2.995	1.498	50.778	49.281
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	93.521	23.281	70.240	6.534	3.267	35.120	31.853
Harisa Incorporadora Ltda (a)	50,00%	123.530	60.316	63.214	(342)	(171)	31.607	31.778
Ez Cal Participações Ltda. (a) (d)	50,00%	60.248	-	60.248	(1.802)	(901)	30.124	29.673
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	58.531	14.253	49.428	5.149	2.575	24.714	22.139
Osasco Lote 3 Empreend. Spe Ltda (a)	50,00%	41.718	106	41.612	(82)	(41)	20.806	19.516
Cabreuva Incorporadora Ltda (a)	60,00%	61.965	13.944	31.822	3.401	2.041	19.093	28.813
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	44.931	26.497	18.434	(148)	(89)	11.060	11.149
Georgia Incorporadora Ltda. (a) (c)	80,00%	13.014	-	13.014	(5)	(4)	10.411	10.415
Outros Investimentos (f)						1.488	32.027	30.954
<b>Subtotal</b>						<b>17.333</b>	<b>469.691</b>	<b>464.218</b>
<b>“Mais-valia”</b>							<b>73.565</b>	<b>74.432</b>
<b>Total de investimentos</b>							<b>543.256</b>	<b>538.650</b>

(a) Empresas controladas em conjunto, não consolidadas nas demonstrações financeiras.

(b) Na “mais-valia” foram reconhecidos valores de ativos de imóveis a comercializar, 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.

## Notas Explicativas

- (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, a ser recebido a partir de 2023. Valor contabilizado na rubrica de “títulos a receber”.
- (d) Representam investimentos em sociedade constituída em parceria com a Construtora Adolpho Lindenberg S.A, conforme detalhado na nota explicativa 15 d.
- (e) No saldo de investimentos não inclui a provisão para perda nos investimentos, classificada no passivo circulante, que totalizou em 31 de dezembro de 2022 R\$286 (R\$762 em 31 de dezembro de 2022).
- (f) Outros investimentos permanentes, com valores em 31 de março 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 outras	Saldo final 31/03/2023
Controladora	3.978.716	83.166	58.876	(120.614)	-	4.000.144
Consolidado	464.218	3.830	17.333	(15.690)	-	469.691

Composição da “mais-valia”:

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Ares da Praça Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	717	818	-	-
Phaser Incorporação SPE Ltda. (ii)	227	291	227	291
Banco de Projetos Granja Viana 1 SPE Ltda. (ii)	-	-	4.133	4.768
Harisa Incorporadora Ltda (i)	10.896	10.896	10.896	10.896
Iracema Incorporadora Ltda. (i)	93	168		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)	372	414	-	-
	<u>70.614</u>	<u>70.896</u>	<u>73.565</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	
	31/03/2023	31/12/2022
Empreendimentos em construção		
(i) RECEITA DE VENDAS A APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS		
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Receita de vendas contratadas	2.540.347	2.425.610
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.421.885	1.329.597
Receita de vendas apropriadas	1.439.743	1.343.658
Distratos - receitas estornadas	(17.858)	(14.061)
RECEITAS DE VENDAS A APROPRIAR (A - B)	<u>1.118.462</u>	<u>1.096.013</u>
(ii) RECEITA DE INDENIZAÇÃO POR DISTRATOS	(2.035)	(1.383)
(iii) RECEITA DE VENDAS A APROPRIAR DE CONTRATOS NÃO QUALIFICÁVEIS PARA RECONHECIMENTO DE RECEITA	6.173	6.091
(iv) PROVISÃO PARA DISTRATOS (PASSIVO)	2.035	1.383

## Notas Explicativas

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
<u>Empreendimentos em construção</u>		
Ajuste em receitas apropriadas	17.858	14.062
Ajuste em contas a receber de clientes	(13.787)	(11.296)
Receita indenização por distratos	(2.035)	(1.383)
(v) CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS		
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Custo orçado das unidades	1.684.467	1.588.378
Custo incorrido líquido das unidades		
(b) Custo de construção incorridos	(969.982)	(884.113)
Encargos financeiros apropriados	(12.220)	(8.184)
(c) Distratos - custos de construção	9.389	7.522
CUSTO ORÇADO A APROPRIAR (A + B + C) - SEM ENCARGOS FINANCEIROS	723.874	711.787
Driver (custo incorrido/custo orçado) sem encargos (%)	57,58%	55,19%
(vi) CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES EM ESTOQUE		
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.011.141	1.148.286
Custo incorrido das unidades – líquido		
(b) Custos de construção incorridos	(460.696)	(477.272)
Encargos financeiros apropriados	(4.318)	(3.250)
Unidades em estoque sem encargos	(465.014)	(480.522)
CUSTO ORÇADO A APROPRIAR EM ESTOQUES SEM ENCARGOS FINANCEIROS (A + B)	550.445	671.014

### a) Patrimônio de afetação

Os empreendimentos inseridos no “Patrimônio de Afetação” em observância à Lei 10.931/04 perfazem em 31 de março de 2023, 43,1% 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 2026, no montante de R\$293.817 em 31 de março de 2023, sendo R\$70.370 no circulante e R\$223.447 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 abril de 2023. A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	Saldo inicial 31/12/2022	Captação	Amortização	Juros Pagos	Juros incorridos	Saldo final 31/03/2023
Empréstimos e financiamentos	223.389	68.894	(9)	(5.528)	7.071	293.817

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 Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476 de 16 de janeiro de 2009:

- 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 pagos	Juros incorridos	Realização Custos de emissão	Saldo final
	31/12/2022	Captação				31/03/2023
Debêntures (i)	305.585	-	-	10.955	-	316.540
(-) Custos de emissão (i)	(1.448)	-	-	-	155	(1.293)
	304.137	-	-	10.955	155	315.247

(i) O saldo é apresentado líquido dos custos de emissão das debentures e os juros classificados no passivo circulante no montante de R\$15.919 em 31 de março de 2023 (R\$4.965 em 31 de dezembro de 2022).

Índices financeiros nas cláusulas de “*Covenants*”:

	Limite	Resultado
a) <u>(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar)</u> <u>Patrimônio Líquido</u>	<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	18,40

### 12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Em 31 de março de 2023, o montante de R\$131.791 (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).

### 13. TERRENOS A PAGAR

Sociedade controlada	Localização	Índice de atualização	Consolidado	
			31/03/2023	31/12/2022
Austin Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	IPCA/IBGE	-	33.993
Ana Clara Incorporadora Ltda.	Saúde	-	514	6.880
Barcelona Incorporadora Ltda.	Indianópolis	-	497	497
Caldas Novas Incorporadora Ltda.	Paraíso	-	9.798	17.818
Colmar Incorporadora Ltda. (i)	Santo Amaro	CDI	67.503	62.178
Cristalina Incorporadora Ltda	Osasco	IPCA-E	-	2.228

## Notas Explicativas

Sociedade controlada	Localização	Índice de atualização	Consolidado	
			31/03/2023	31/12/2022
Outras			472	317
			<u>78.784</u>	<u>123.911</u>
Circulante			78.784	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. Taxa do ajuste a valor presente aplicada foi de 10,5 a.a.

Em 31 de março de 2023, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações. As parcelas classificadas no não circulante têm vencimentos previstos para a partir de abril de 2024.

### 14. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:				
IRPJ diferido	438	514	987.977	984.585
CSLL diferida	110	129	13.514	13.199
PIS e COFINS diferidos	39	46	6.894	6.806
	-	-	21.575	21.382
	<u>149</u>	<u>175</u>	<u>41.983</u>	<u>41.387</u>
Circulante	-	-	12.305	12.753
Não circulante	149	175	29.678	28.634

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	<u>42.199</u>	<u>104.638</u>	<u>53.512</u>	<u>118.400</u>
Alíquota - 34%	(14.348)	(35.577)	(18.194)	(40.256)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	20.018	38.245	5.893	7.117
Efeito sobre adições	(455)	(94)	(746)	(94)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	11.616	27.662
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	<u>(5.189)</u>	<u>(2.563)</u>	<u>(6.052)</u>	<u>(2.563)</u>
Total dos impostos	<u>26</u>	<u>11</u>	<u>(7.482)</u>	<u>(8.133)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(7.063)	(8.877)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	<u>26</u>	<u>11</u>	<u>(419)</u>	<u>744</u>
Taxa efetiva	<u>0,06%</u>	<u>0,01%</u>	<u>(13,98%)</u>	<u>(6,87%)</u>

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

## Notas Explicativas

### 15. PARTES RELACIONADAS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Ativo não circulante (*):				
Analysys Consultoria, Planej. e Partic. S/S	868	868	-	-
Amy Engenharia e Empreend. Ltda.	-	-	3.104	-
Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (d)	18.107	16.726	18.107	16.726
Outros	136	137	170	164
<b>Total</b>	<b>19.111</b>	<b>17.731</b>	<b>21.381</b>	<b>16.890</b>
Passivo circulante (*):				
Bergamo Incorporadora Ltda.	1.039	1.119	-	-
Ibiúna Incorporadora Ltda.	300	300	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	320	320	-	-
VIP Intermediação Imob. Ltda.	395	395	-	-
Windsor Incorporadora Ltda.	1.000	-	-	-
Veneza Incorporadora Ltda.	7.396	-	-	-
London Incorporadora Ltda.	7.565	-	-	-
Outros	2.100	1.415	856	850
<b>Total</b>	<b>20.115</b>	<b>3.549</b>	<b>856</b>	<b>850</b>

(\*) Representa contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros, excluindo transação com a Construtora Adolfo Lindenberg S.A, detalhado na nota 15.d.

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

- Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R\$290 em 31 de março de 2023 (R\$250 em 31 de março 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.
- Venda de 11.696 Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC à coligada AK 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo saldo em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022 era de R\$14.618, com o seu saldo a receber registrado em "Títulos a receber". Nessa transação não estão previstas atualizações monetárias ou juros.
- Redução de capital a receber de controladas que totalizaram R\$10.639 em 31 de março de 2023 (R\$22.097 em 31 de dezembro de 2022), registrada em "Outros créditos" na controladora.
- 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.

## Notas Explicativas

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 31 de março de 2023, o saldo devedor era de R\$18.107 (R\$16.422 em 31 de dezembro de 2022) deste contrato, registrado no grupo de Partes Relacionadas.

A sociedade controlada em conjunto, denominada “EZCAL” recebeu aportes ou contribuições da Companhia no montante de R\$33.046 até 31 de março de 2023 (R\$31.696 até 31 de dezembro de 2022).

### 16. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 31 de março 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 31 de março de 2023 R\$8.292 e R\$10.182 na controladora e consolidado, respectivamente (R\$8.292 e R\$10.182 na controladora e consolidado respectivamente em 31 de dezembro de 2022).

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 31 de dezembro de 2022 o total era de R\$50.581, sendo R\$44.380 cíveis e R\$6.201 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2021 R\$56.155, sendo R\$50.165 cíveis e R\$5.990 trabalhistas).

### 17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### a) Capital social

Em 31 de março 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 31 de março 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 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$241.317.

## Notas Explicativas

### 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 31 de março 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 até 31 de março de 2023.

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

	Controladora
	31/12/2022
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>

### 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:

	Controladora	
	31/03/2023	31/03/2022
Lucro atribuível aos acionistas controladores	42.225	104.649
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	<u>218.126</u>	<u>221.924</u>
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	<u>0,19</u>	<u>0,47</u>

## Notas Explicativas

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

### 19. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	276.926	319.460
Receita de locações e de serviços prestados	5.425	5.573
Total da receita operacional bruta	<u>282.351</u>	<u>325.033</u>
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(25.545)	(30.783)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(6.022)	(7.090)
Total das deduções da receita bruta	<u>(31.567)</u>	<u>(37.873)</u>
Receita líquida	<u>250.784</u>	<u>287.160</u>

### 20. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(172.699)	(171.942)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(3.423)	(849)
Manutenção/garantia	-	-	(3.377)	(1.506)
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(179.499)</u>	<u>(174.297)</u>
Despesas comerciais:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(8.989)	(7.962)
Comissão de vendas	-	-	(6.001)	(4.526)
Despesas com "stands" e decorado	-	-	(6.070)	(6.156)
Despesas com unidades em estoque	-	-	(3.871)	(3.014)
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(24.931)</u>	<u>(21.658)</u>
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(7.552)	(6.658)	(11.424)	(10.120)
Despesas com benefícios a empregados	(1.389)	(1.068)	(2.824)	(2.308)
Despesas de depreciações e amortizações	(904)	(907)	(1.105)	(1.161)
Despesas com serviços prestados	(5.017)	(4.639)	(6.992)	(7.486)
Despesas com conservação de imóveis	(124)	(116)	(159)	(135)
Despesas com taxas e emolumentos	(643)	(728)	(842)	(1.117)
Despesas com licenças e softwares	(898)	(892)	(1.102)	(1.084)
Demais despesas	(1.598)	(1.503)	(2.676)	(2.178)
Total	<u>(18.125)</u>	<u>(16.511)</u>	<u>(27.124)</u>	<u>(25.589)</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 31 de março de 2023, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$4.111, sendo R\$3.094 fixos e R\$1.017 variáveis (R\$3.862, sendo R\$2.962 fixos e R\$900 variáveis em 31 de março de 2022).

## Notas Explicativas

### 22. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receitas:				
Rendimento de aplicação financeira	16.982	13.567	20.265	21.879
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	13.659	19.795
Outras receitas	1.649	1.258	2.739	2.439
<b>Total</b>	<b>18.631</b>	<b>14.825</b>	<b>36.663</b>	<b>44.113</b>
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas (i)	(11.491)	(1.157)	(11.663)	(1.316)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	(608)	(1.372)
Outras despesas	(5)	(4)	(70)	(23)
<b>Total</b>	<b>(11.496)</b>	<b>(1.161)</b>	<b>(12.341)</b>	<b>(2.711)</b>

- (i) No período findo em 31 de março 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.

#### 23.2. Caixa líquido

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Empréstimos e financiamentos	-	-	(293.817)	(223.389)
Debêntures	(315.247)	(304.137)	(315.247)	(304.137)
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	618.350	563.251	789.429	768.677
<b>Caixa líquido</b>	<b>303.103</b>	<b>259.114</b>	<b>180.365</b>	<b>241.151</b>
Patrimônio líquido	4.511.872	4.469.647	4.567.735	4.538.944
<b>Relação caixa líquido e patrimônio líquido</b>	<b>0,07</b>	<b>0,06</b>	<b>0,04</b>	<b>0,05</b>

#### 23.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
<u>Ativos financeiros</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	2.718	8.017	36.971	49.103
<u>Valor justo por meio do resultado:</u>				
Aplicações financeiras	615.812	555.234	752.458	719.574

## Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
<u>Custo amortizado:</u>				
Contas a receber	-	-	1.077.260	1.083.488
Títulos a receber	14.618	14.618	16.727	16.727
Partes relacionadas	19.111	17.731	21.381	16.890
<u>Passivos financeiros</u>				
<u>Custo amortizado:</u>				
Fornecedores	1.795	1.996	64.087	54.530
Empréstimos e financiamentos	-	-	293.817	223.389
Debêntures	315.247	304.137	315.247	304.137
Contas a pagar	293	197	34.370	36.082
Terrenos a pagar	-	-	78.784	123.911
Partes relacionadas	20.115	3.549	856	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.

### 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.

## Notas Explicativas

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

### 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.

Em 31 de março 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 12,25% (CDI), 1,77% (TR), 1,25% (IGPM), 5,50% (IPCA), 1,25% (IGP-DI), 12,25% (SELIC) e 5,00% (INCC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber, e terrenos a pagar:

Indicadores	Controladora			Consolidado		
	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário I	Cenário II	Cenário III
	Provável	(25%)	(50%)	Provável	(25%)	(50%)
<b>Ativo</b>						
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	75.437	56.578	37.718	92.176	69.132	46.088
Contas a receber	-	-	-	34.490	25.868	17.245
<b>Passivo</b>						
Empréstimos e financiamentos (acréscimo TR)	-	-	-	(5.201)	(6.501)	(7.801)
Terrenos a pagar	-	-	-	(7.045)	(8.807)	(10.568)
Debentures (acréscimo CDI)	(38.618)	(48.272)	(57.926)	(36.668)	(45.835)	(55.002)

### 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 31 de março 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:

## Notas Explicativas

	Consolidado			
	Fluxo de caixa contratual			Saldo contábil
	Até 1 ano	De 1 a 4 anos	Total	
Empréstimos e financiamentos	87.756	235.659	323.415	293.817
Fornecedores	64.087	-	64.087	64.087
Terrenos a pagar	85.830	-	85.830	78.784
Debentures	60.263	361.943	422.206	315.246

### 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.

### 23.10. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de março 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 31 de março de 2023, exceto as opções do bônus de subscrição mencionadas na nota 15.f, 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 31 de março de 2023, os seguintes contratos de seguros:

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

## Notas Explicativas

### 25. COMPROMISSOS

A Companhia, em 31 de março de 2023, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$964.996 (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\$106.597 em 31 de dezembro 2022 (R\$124.912 em 31 de dezembro de 2021), conforme fluxos de recebimentos abaixo:

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Aluguéis a receber em 1 ano	7.042	6.643
Aluguéis a receber em 2 anos	6.575	6.436
Aluguéis a receber em 3 anos	6.460	6.257
Aluguéis a receber em 4 anos	6.460	6.257
Aluguéis a receber após 5 anos	79.435	81.004
	<u>105.972</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	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receita bruta	4.152	6.766	278.199	318.266	282.351	325.032
Deduções da receita bruta	(152)	(342)	(31.416)	(37.530)	(31.567)	(37.872)
Receita líquida	4.000	6.424	246.783	280.736	250.784	287.160
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(953)	(2.969)	(178.546)	(171.328)	(179.499)	(174.297)
Lucro bruto	3.048	3.455	68.237	109.408	71.285	112.863
Despesas com vendas	(1.624)	(789)	(23.307)	(20.869)	(24.931)	(21.658)

#### b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Ativos:						
Contas a receber	35.727	39.431	1.041.533	1.044.057	1.077.260	1.083.488
Imóveis a comercializar	1.243.137	1.206.550	1.655.009	1.644.471	2.898.146	2.851.021
Passivos:						
Empréstimos e financiamentos	154.053	125.646	139.764	97.743	293.817	223.389
Adiantamento de clientes	-	-	131.791	131.537	131.791	131.537
Terrenos a pagar	67.263	62.178	11.521	61.733	78.784	123.911

### 27. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES INTERMEDIÁRIAS

As informações financeiras intermediárias, forma aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 11 de maio de 2023.

## Notas Explicativas

### 28. EVENTOS SUBSEQUENTES

No dia 27 de abril de 2023 foi realizada a Assembleia Geral Ordinária da Companhia, a qual todos os itens deliberados foram aprovados.

## Outras Informações que a Companhia Entenda Relevantes

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

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.						
Posição em 31.março.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%
VALLEY 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%
<b>Total</b>	<b>220.989.103</b>	<b>100%</b>			<b>220.989.103</b>	<b>100%</b>

EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.						
Posição em 31.março.2023 (em unidades de ações)						
Acionista	Ações Ordinárias (ON)		Ações Preferenc.		Total	
	Quantidade	%	Quantidade	%	Quantidade	%
Controlador	126.479.714	57,23%			126.479.714	57,23%
Conselho de Administração	38.502	0,02%			38.502	0,02%
Conselho Fiscal	1.500	0,00%			1.500	0,00%
Diretoria	580	0,00%			580	0,00%
Ações em Tesouraria	2.863.400	1,30%			2.863.400	1,30%
Ações em Circulações	91.605.407	41,45%			91.605.407	41,45%
<b>Total</b>	<b>220.989.103</b>	<b>100%</b>			<b>220.989.103</b>	<b>100%</b>

### Outras informações consideradas relevantes.

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

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

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

### Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, 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 três meses findo em 31 de março 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, 11 de maio 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 INTERMEDIÁRIAS REFERENTES AO TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO 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 período de três meses findo em 31 de março 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, de 11 maio de 2023.

Nelson Sampaio Bastos

Anis Chacur Neto

Antonio Carlos dos santos Arantes

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

### **DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09**

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 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as informações financeiras intermediárias do período findo em 31 de março de 2023; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 11 de maio de 2023.

Silvio Ernesto Zarzur - Diretor Presidente, Comercial e de Incorporação

Flavio Ernesto Zarzur - Diretor Vice-Presidente

Marcelo Ernesto Zarzur - Diretor Técnico e Vice-Presidente

Mauro Alberto - Diretor Administrativo

Roberto Mounir Maalouli - Diretor Jurídico

Silvio H. Iamamura - Diretor de Operações Imobiliárias e de Novos Negócios

A. Emilio C. Fugazza - Diretor Financeiro e de RI

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

### **DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09**

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 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as informações financeiras intermediárias do período findo em 31 de março de 2023; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 11 de maio de 2023.

Silvio Ernesto Zarzur - Diretor Presidente, Comercial e de Incorporação

Flavio Ernesto Zarzur - Diretor Vice-Presidente

Marcelo Ernesto Zarzur - Diretor Técnico e Vice-Presidente

Mauro Alberto - Diretor Administrativo

Roberto Mounir Maalouli - Diretor Jurídico

Silvio H. Iamamura - Diretor de Operações Imobiliárias e de Novos Negócios

A. Emilio C. Fugazza - Diretor Financeiro e de RI