

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 2T23

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Tradução simultânea (português – inglês)

11 de agosto de 2023

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



Acompanhe pelo Zoom:

[Clique aqui](#) ou acesse pelo QR Code
835 8840 8141

Contate o RI

- A. Emílio C. Fugazza
- Pedro Tadeu T. Lourenço
- Christian Lopes de Melo
- Giovanna Bittencourt
- Guilherme R. da Costa

 Tel.: +55 (11) 5056-8313
 ri@eztec.com.br

 www.eztec.com.br/ri

SUMÁRIO

DESTAQUES DO 2T23.....	3
COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO	4
BALANÇO PATRIMONIAL	5
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	6
INDICADORES FINANCEIROS	7
RECEITA, CUSTO & LUCRO BRUTO.....	7
DESPESAS COMERCIAIS.....	9
DESPESAS ADMINISTRATIVAS.....	10
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL.....	11
RESULTADO A APROPRIAR.....	12
RESULTADO FINANCEIRO.....	13
CAIXA E ENDIVIDAMENTO	14
INDICADORES OPERACIONAIS	15
LANÇAMENTOS.....	15
INFORMAÇÃO DAS OPERAÇÕES	16
EZ INC.....	17
VENDAS & DISTRATOS	18
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.....	20
ESTOQUE.....	21
BANCO DE TERRENOS	22
MERCADO DE CAPITAIS	24
VALOR ADICIONÁVEL.....	24
CONSENSO INTERNO	25
ANEXOS.....	27
FLUXO DE CAIXA	27
EVOLUÇÃO DO PoC.....	28
ESTOQUE POR EMPREENDIMENTO	29
RECEITA POR EMPREENDIMENTO	31
COMPARTILHADAS.....	33
EZ INC.....	34
FIT CASA.....	36

DESTAQUES DO 2T23



Lindenberglbirapuera | 34,8%
1ª Torre - Art Tower (90% EZTEC) | Vendido

R\$ 300 milhões



East Blue Tatuapé
Projeto 100% EZTEC

R\$ 175 milhões

47,3%
Vendido

Lucro líquido de R\$75 milhões é quase o dobro do trimestre anterior, aumento de 78%.

Com a expressiva VSO do East Blue o projeto supera cláusula suspensiva e acelera a recomposição da margem bruta.

Destques Financeiros	2T23	1T23	%Var	2T22	%Var	1S23	1S22	%Var
Receita Líquida (R\$ mil)	242.732	250.784	-3,2%	242.557	0,1%	493.516	529.717	-6,8%
Lucro Bruto (R\$ mil)	78.581	71.285	10,2%	84.099	-6,6%	149.866	196.962	-23,9%
Margem Bruta	32,4%	28,4%	4,0 p.p	34,7%	-2,3 p.p	30,4%	37,2%	-6,8 p.p
Lucro Líquido (R\$ mil)	75.333	42.225	78,4%	83.121	-9,4%	117.558	187.770	-37,4%
Margem Líquida	31,0%	16,8%	14,2 p.p	34,3%	-3,2 p.p	23,8%	35,5%	-11,6 p.p
Lucro por Ação (R\$)	0,35	0,19	84,2%	0,38	-7,9%	0,54	1,90	-71,7%
Dívida (Caixa) Líquido (R\$ mil)	(98.261)	(180.365)	-45,5%	(608.918)	-83,9%	(98.261)	(608.918)	-83,9%
Geração (Queima) de Caixa (R\$ mil)	(82.104)	(60.786)	35,1%	(183.837)	-55,3%	(142.890)	(259.413)	-44,9%

Destques Operacionais	2T23	1T23	%Var	2T22	%Var	1S23	1S22	%Var
Número de projetos /fases lançados	2	1	100,0%	2	0,0%	3	5	-40,0%
VGv lançado %EZTEC (R\$ mil)	475.000	127.000	274,0%	414.400	14,6%	602.000	903.800	-33,4%
Vendas Brutas %EZTEC (R\$ mil)	486.582	413.950	17,5%	266.949	82,3%	900.025	618.685	45,5%
Vendas Líquidas %EZTEC (R\$ mil)	419.092	366.295	14,4%	205.970	103,5%	784.880	509.796	54,0%
Estoque Total (R\$ milhão)	2.763.360	2.567.118	7,6%	3.404.000	-18,8%	2.763.360	3.404.000	-18,8%
VSO Líq.	13,2%	12,5%	0,7 p.p	7,0%	6,2 p.p	22,1%	15,7%	6,4 p.p
Número de Canteiros em Execução	20	19	5,3%	20	0,0%	20	20	0,0%
Banco de Terrenos (R\$ milhão)	8.513.328	8.343.711	2,0%	11.080.190	-23,2%	8.513.328	11.080.190	-23,2%

São Paulo, 10 de agosto de 2023 - A EZTEC S.A. (B3: EZTC3), com 44 anos de existência, se destaca como uma das Companhias com maior lucratividade do setor de construção e incorporação no Brasil. A Companhia anuncia os resultados do segundo trimestre de 2023 (2T23). As informações operacionais e financeiras da EZTEC, exceto onde indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em milhares de Reais (R\$), preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil ("BR GAAP") e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Os dados não contábeis e não financeiros não foram revisados.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

2T23

A Administração da EZTEC anuncia os resultados do segundo trimestre de 2023 (2T23). O trimestre se encerra com uma margem bruta trimestral de 32,4% e margem líquida de 31,0%, 4,0 p.p. e 14,2 p.p. superiores ao 1T23, respectivamente, resultando em um lucro líquido trimestral de R\$ 75,3 milhões, valor 78,4% acima do registrado no 1T23. A Companhia observa a expansão de seus resultados financeiros e operacionais em meio a um cenário com mudanças recentes positivas para a incorporação imobiliária no Brasil.

No aspecto financeiro, a Companhia mantém seu caminho de recuperação da margem bruta possível. Conforme apontado em divulgações anteriores, o incremento no volume de vendas dos projetos em construção, lançados entre 2020-2022, e ainda impactados pela inflação deve fazer com que a retomada aos patamares históricos ocorra de forma gradual. Neste trimestre houve o reconhecimento contábil de quatro projetos: (i) Chanés Street (4T22); (ii) Park Avenue (4T22), Jota by Lindenberg (1T23) e East Blue Tatuapé (2T23), entretanto apenas o primeiro e o último tiveram seus resultados incorporados ao lucro bruto, os demais são apreciados na linha de equivalência patrimonial. Em uma análise gerencial, caso os projetos em equivalência afetassem a receita e o lucro bruto da Companhia na proporção de sua participação, a margem bruta teria sido de 37,4% neste trimestre.

As vendas se mantiveram como um tópico importante neste trimestre alcançando os R\$ 486,6 milhões no 2T23. Assim, o primeiro semestre de 2023 se encerra como o melhor início de ano da história da Companhia! Tal efeito decorre (i) das performances dos lançamentos que têm atingido VSOs superiores àquelas dos últimos anos, motivado por clientes menos pressionados pela inflação e com expectativas de um novo ciclo de cortes nas taxas de juros, (ii) da forte campanha comercial dedicada a incentivar a venda dos estoques Em construção e Performado através das Homes Stores e; (iii) da campanha de financiamento, *Estilo EZTEC*, que oferece crédito ao financiamento pós-chaves a partir de 7,99% a.a. + IPCA ou IGP-DI.

Ao longo deste trimestre também pode-se observar a divulgação das novas regras do Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV) e a aprovação da Revisão Intermediária do Plano Diretor Estratégico de São Paulo, ações importantes para a indústria. À luz de tais mudanças, a Companhia se mobiliza para entender o impacto que este último pode causar em seu Banco de Terrenos (*landbank*) cientes que um efeito positivo poderá ser extraído, mesmo que mínimo, e que deve ser apreciado nas próximas divulgações de resultados. Quanto aos projetos econômicos, o novo teto tem permitido a reavaliação das viabilidades nos projetos atrelados ao FIT CASA, o que permite a Companhia rever seu apetite para lançamentos nessa linha.

Dois novos projetos foram lançados em junho próximos ao fim do trimestre, são eles: (i) East Blue Tatuapé projeto 100% EZTEC de média-alta renda no Tatuapé, Zona Leste de São Paulo, com 123 unidades e 13.459 m² de área privativa, com R\$175 milhões de VGV que encerrou o trimestre 47% vendido e o; (ii) Lindenberg Ibirapuera – Art Tower, primeira torre do projeto, que é um relançamento do EZ Infinity (2021), o empreendimento passou a ter a participação da Construtora Adolpho Lindenberg através da *Joint-Venture* EZCAL e hoje é 90% EZTEC. O projeto de alta renda localizado no Paraíso, Zona Sul de São Paulo, conta com 44 unidades, 12.964 m² de área privativa, VGV de R\$ 333 milhões e se encontra 35% vendido.

Finalmente, informamos aos nossos acionistas que o Conselho de Administração aprovou o pagamento de dividendos sobre os lucros trimestrais. O montante total será de R\$ 17,3 milhões, aproximadamente R\$ 0,08 (oito centavos) por ação a serem pagos no dia 31 de agosto de 2023. Além disso, tivemos nos últimos meses a entrada de uma nova conselheira, aprovada em AGE no dia 21 de julho.

Uma boa leitura,

A ADMINISTRAÇÃO

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

Relacionamento com os Auditores Independentes. Em conformidade com a 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.

BALANÇO PATRIMONIAL

Clique e acesse os dados em Excel



Período findo de 30 de junho de 2023
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	2T23	1T23	%Var	2T22	%Var
ATIVOS	5.708.397	5.601.273	1,9%	5.388.323	5,9%
ATIVOS CIRCULANTES	2.329.851	2.491.298	-6,5%	2.473.337	-5,8%
Caixa e Equivalentes de Caixa	47.806	36.971	29,3%	64.042	-25,4%
Aplicações Financeiras	733.611	752.458	-2,5%	939.636	-21,9%
Contas a Receber de Clientes	296.091	320.651	-7,7%	320.162	-7,5%
Provisão para Clientes Duvidosos	(16.001)	(18.013)	-11,2%	(6.888)	132,3%
Imóveis a Comercializar	1.232.062	1.362.800	-9,6%	1.109.196	11,1%
Impostos a Compensar	9.572	9.492	0,8%	9.019	6,1%
Outros Créditos	26.710	26.939	-0,9%	38.170	-30,0%
ATIVOS NÃO CIRCULANTES	3.378.546	3.109.975	8,6%	2.914.986	15,9%
Contas a Receber de Clientes	823.337	774.622	6,3%	714.991	15,2%
Imóveis a Comercializar	1.728.646	1.535.346	12,6%	1.572.546	9,9%
Impostos a Compensar	35.902	32.794	9,5%	29.925	20,0%
Partes Relacionadas	37.747	21.381	76,5%	164	22916,5%
Títulos a receber	16.727	16.727	0,0%	18.416	-9,2%
Outros Créditos	155.660	136.788	13,8%	36.382	327,9%
Ágio em Investimentos	71.467	73.565	-2,8%	74.847	-4,5%
Investimentos	463.513	469.691	-1,3%	416.563	11,3%
Imobilizado	43.869	47.271	-7,2%	49.125	-10,7%
Intangível	1.678	1.790	-6,3%	2.027	-17,2%
PASSIVOS	1.064.771	1.033.538	3,0%	911.874	16,8%
PASSIVOS CIRCULANTES	453.463	454.575	-0,2%	389.664	16,4%
Fornecedores	62.420	64.087	-2,6%	80.321	-22,3%
Obrigações Trabalhistas	11.829	11.921	-0,8%	10.025	18,00%
Obrigações Fiscais	23.140	24.105	-4,0%	23.893	-3,2%
Empréstimos e Financiamentos	123.744	70.370	75,9%	15.403	703,4%
Debêntures	5.136	15.919	-67,7%	-	n.a
Contas a Pagar	36.189	34.370	5,3%	18.221	98,6%
Provisão para Garantia	6.705	7.077	-5,3%	7.669	-12,6%
Adiantamento de Clientes	122.222	131.791	-7,3%	138.444	-11,7%
Terrenos a Pagar	47.051	78.784	-40,3%	80.491	-41,6%
Dividendos a Pagar	-	-	n.a	-	n.a
Partes Relacionadas	1.052	856	22,9%	725	45,1%
Impostos com Recolhimento Diferido	11.047	12.305	-10,2%	11.286	-2,1%
Direitos de uso a pagar	2.928	2.990	-2,1%	3.186	-8,1%
PASSIVOS NÃO CIRCULANTES	611.308	578.963	5,6%	522.210	17,1%
Empréstimos e Financiamentos	254.793	223.447	14,0%	75.389	238,0%
Debêntures	299.483	299.328	0,1%	303.968	-1,5%
Terrenos a Pagar	-	-	n.a	83.331	-100,0%
Provisão para Garantia	7.496	6.530	14,8%	5.155	45,4%
Provisão para Contingências	8.603	10.182	-15,5%	15.683	-45,1%
Impostos com Recolhimento Diferido	31.737	29.678	6,9%	27.162	16,8%
Outros Débitos com Terceiros	2.389	2.389	0,0%	2.389	0,0%
Direitos de uso a pagar	6.807	7.409	-8,1%	9.133	-25,5%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.643.626	4.567.735	1,7%	4.476.449	3,7%
PATRIMÔNIO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES	4.577.177	4.511.872	1,5%	4.387.528	4,3%
Capital Social	2.888.997	2.888.997	0,0%	2.888.997	0,0%
Reservas de Capital	38.297	38.297	0,0%	38.297	0,0%
Custo com Emissão de Ações	(40.754)	(40.754)	0,0%	(40.754)	0,0%
Ações em Tesouraria	(45.181)	(45.181)	0,0%	(42.627)	6,0%
Reservas de Lucros	1.677.702	1.677.702	0,0%	1.430.111	17,3%
Resultado do Período	107.530	42.225	154,7%	162.918	-34,0%
Ágio em transações com sócios	(49.414)	(49.414)	0,0%	(49.414)	0,0%
PATRIMÔNIO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	66.449	55.863	19,0%	88.921	-25,3%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Clique e acesse os dados em Excel



	IFRS 10								%EZ BR GAAP
	2T23	1T23	%Var	2T22	%Var	1S23	1S22	%Var	2T23*
Período findo de 30 de junho de 2023 Valores expressos em milhares de reais – R\$									
RECEITA BRUTA	298.311	282.351	5,7%	265.243	12,5%	580.662	590.276	-1,6%	n.d
(+) Receita de Venda de Imóveis	292.420	276.926	5,6%	259.867	12,5%	569.346	579.327	-1,7%	n.d
(+) Receita de Prestação de Serviços e Locações	5.891	5.425	8,6%	5.376	9,6%	11.316	10.949	3,4%	n.d
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	(55.579)	(31.567)	76,1%	(22.686)	145,0%	(87.146)	(60.559)	43,9%	n.d
(-) Cancelamento de Vendas	(48.977)	(25.545)	91,7%	(16.157)	203,1%	(74.522)	(46.940)	58,8%	n.d
(-) Imposto Incidentes sobre Vendas	(6.602)	(6.022)	9,6%	(6.529)	1,1%	(12.624)	(13.619)	-7,3%	n.d
RECEITA LÍQUIDA	242.732	250.784	-3,2%	242.557	0,1%	493.516	529.717	-6,8%	401.186
CUSTOS DE MERCADORIAS VENDIDAS	(164.151)	(179.499)	-8,6%	(158.458)	3,6%	(343.650)	(332.755)	3,3%	(257.058)
(-) Custo de Obra/Terrenos	(159.376)	(172.699)	-7,7%	(156.019)	10,7%	(332.075)	(327.961)	1,3%	n.d
(-) Encargos Financeiros Capitalizados	(2.177)	(3.423)	-36,4%	(892)	283,7%	(5.600)	(1.741)	221,7%	n.d
(-) Manutenção do Estoque e Garantias	(2.598)	(3.377)	-23,1%	(1.547)	118,3%	(5.975)	(3.053)	95,7%	n.d
LUCRO BRUTO	78.581	71.285	10,2%	84.099	-6,6%	149.866	196.962	-23,9%	144.128
(%) Margem Bruta	32,4%	28,4%	4.0 p,p	34,7%	-2.3 p,p	30,0%	37,2%	-6.8 p,p	35,9%
(DESPESAS) / RECEITAS OPERACIONAIS	(20.380)	(42.095)	-51,6%	(35.365)	-42,4%	(62.475)	(71.230)	-12,3%	(78.371)
(-) Despesas Comerciais	(29.868)	(24.931)	19,8%	(23.088)	29,4%	(54.799)	(44.746)	22,5%	(35.792)
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(35.677)	(31.235)	14,2%	(34.966)	2,0%	(66.912)	(64.417)	3,9%	(37.295)
(-) Despesas Tributárias	(2.165)	(2.798)	-22,6%	(2.258)	-4,1%	(4.963)	(7.478)	-33,6%	(2.618)
(+) Equivalência Patrimonial	49.992	17.333	188,4%	24.141	107,1%	67.325	45.074	49,4%	(168)
(+) Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(2.662)	(464)	473,7%	807	-430,1%	(3.126)	338	-1026,2%	(2.497)
LAJIR	58.201	29.190	99,4%	48.735	19,4%	87.391	125.733	-30,5%	65.757
RESULTADO FINANCEIRO	23.096	24.322	-5,0%	48.163	-52,0%	47.418	89.565	-47,1%	28.145
(+) Receitas Financeiras	35.383	36.663	-3,5%	56.108	-36,9%	72.046	100.221	-28,1%	42.210
(-) Despesas Financeiras	(12.287)	(12.341)	-0,4%	(7.945)	54,7%	(24.628)	(10.656)	131,1%	(14.065)
LAIR	81.297	53.512	51,9%	96.898	-16,1%	134.809	215.298	-37,4%	93.902
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIB. SOCIAL	(5.785)	(7.482)	-22,7%	(8.141)	-28,9%	(13.267)	(16.274)	-18,5%	(9.854)
(-) Correntes	(5.915)	(7.063)	-16,3%	(8.466)	-30,1%	(12.978)	(17.343)	-25,2%	(8.868)
(-) Diferidos	130	(419)	-131,0%	325	-60,0%	(289)	1.069	-127,0%	(985)
ATRIBUÍVEL AOS NÃO CONTROLADORES	(179)	(3.805)	-95,3%	(5.636)	-96,8%	(3.984)	(11.254)	-64,6%	(8.715)
LUCRO LÍQUIDO (Atribuível aos controladores)	75.333	42.225	78,4%	83.121	-9,4%	117.558	187.771	-37,4%	75.334
(%) Margem Líquida	31,0%	16,8%	14.2 p,p	34,3%	-3.2 p,p	23,8%	35,5%	-11.6 p,p	18,8%

*Abertura gerencial não revisada pelos auditores independentes

INDICADORES FINANCEIROS

RECEITA, CUSTO & LUCRO BRUTO

Margem Bruta



32,4%

2º Trimestre

30,4%

Acumulada no ano

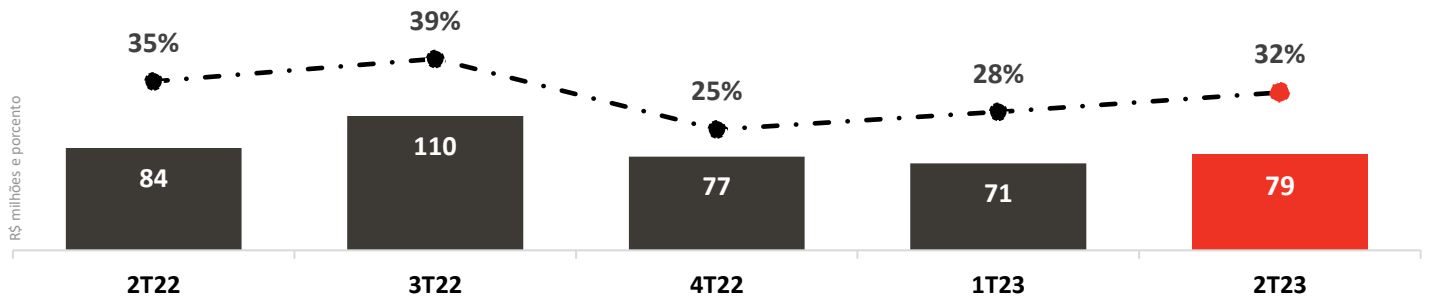
↑ **4,0 p.p.** vs 1T23

Reconhecimento contábil do Chanés Street (4T22) e do East Blue (2T23) auxiliam na recuperação da margem bruta. O reconhecimento contábil dos projetos da EZTEC ocorre, geralmente, através do atingimento de uma das condicionantes: (i) após 180 dias da incorporação imobiliária averbada na matrícula do imóvel, algo próximo a 6 meses após o lançamento ou; (ii) a venda de 40% a 50% das unidades residências do imóvel, dependendo do projeto. No caso do Chanés Street, lançado em dez/22, a superação ocorreu neste trimestre por conta do primeiro efeito, e o East Blue pelo segundo, dado que teve mais de 40% de unidades vendidas em menos de 2 meses.

Distratos de R\$ 27,2 mi (14 unidades) do projeto EZ Parque da Cidade minimizam os impactos deste projeto na margem. Após abr/23 houve a efetiva materialização do atraso do projeto EZ Parque da Cidade. Os clientes que desejavam abrir mão da multa, preferindo a opção do distrato da unidade com direito ao recebimento integral dos valores pagos ajustados a INCC, realizaram seu desejo. Assim, a Companhia teve que remover os ganhos e custos atrelados a estas unidades (projeto atualmente com 93% de PoC) de seus dados financeiros. Isto reduz o peso que as margens destas unidades causavam aos resultados da Companhia.

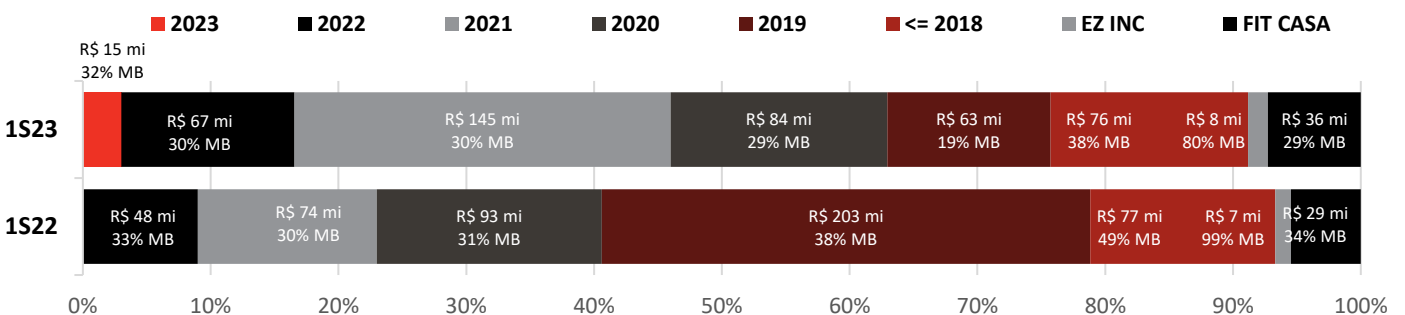
Companhia eleva a margem bruta em 4,0 p.p. no trimestre apoiada nos reconhecimentos dos lançamentos

Evolução do lucro bruto e margem bruta trimestralmente



O peso dos projetos lançados antes de 2020 vêm perdendo relevância à medida que eles são entregues

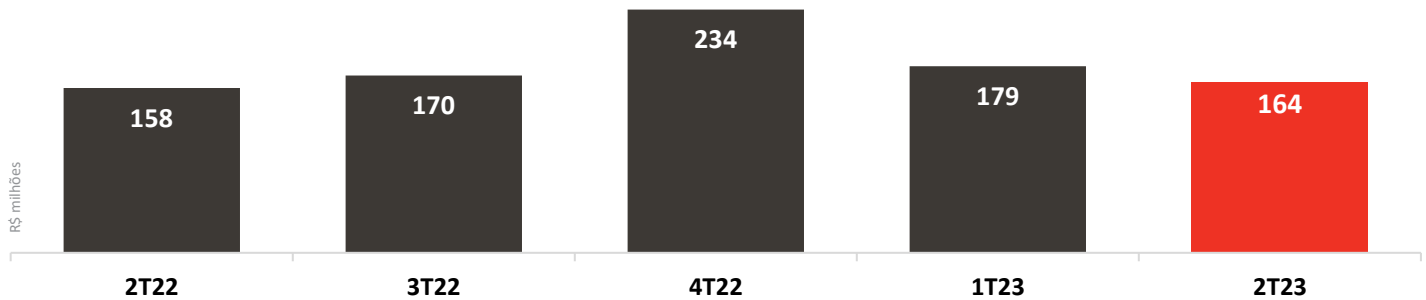
Receita Líquida e a Margem bruta por safra de lançamento



*para os projetos de 2022 e 2021 o efeito do ajuste a valor presente no reconhecimento dos lançamentos foi altamente impactado pela taxa de juros

Os custos se mantêm em linha com o volume observado historicamente

Evolução trimestral dos custos



Custos de obra/Terrenos



97,1%

Dos custos do Trimestre

Um projeto mediano da EZTEC tem um porte muito maior do que o projeto mediano construído no Brasil. Porém, no cálculo oficial do INCC, a FGV toma por referência os projetos menores, distantes do perfil das incorporações da EZTEC. Em sua metodologia, a FGV acompanha cestas de custos para três perfis de projetos: [i] desenvolvimentos horizontais (casas), [ii] prédios de até 8 andares, e [iii] prédios maiores do que 8 andares. Como era de se esperar, quanto maior o projeto, maior tende a ser o peso de aço, cimento, alumínio, entre outros. Entretanto, tal modelo de cálculo foi revisto pela FGV e a partir de julho/23 novos parâmetros de cálculo serão adotados, possivelmente, mais aderentes à dinâmica dos custos da Companhia.

Encargos Financeiros Capitalizados



1,3%

Dos custos do Trimestre

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

Manutenção & Garantia



1,6%

Dos custos do Trimestre

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

DESPESAS COMERCIAIS

Com novos lançamentos e maior volume de vendas, **despesas comerciais voltam a se elevar**. A Companhia dedicou esforços de publicidade e propaganda para ampliar o alcance da comunicação de seus dois novos lançamentos, o Lindenberg Ibirapuera e o East Blue Tatuapé. Para o Lindenberg Ibirapuera, seu stand de vendas, localizado na avenida 23 de maio, já estava sendo desenvolvido desde o 4T22 e está sendo imobilizado, porém, o East Blue teve seu stand e decorado desenvolvido neste trimestre elevando os gastos dessa linha. Além disto, o projeto Jota by Lindenberg, projeto em parceria, não teve seus gastos comerciais computados na linha de despesas comerciais no 1T23, influenciando apenas a linha de Equivalência Patrimonial. Finalmente, com o aumento das vendas, foi possível observar um aumento nas despesas relativas à Comissão de Vendas.



Publicidade, Propaganda e Comissões

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



Decorados e Stands de Venda

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



Manutenção e Estoque

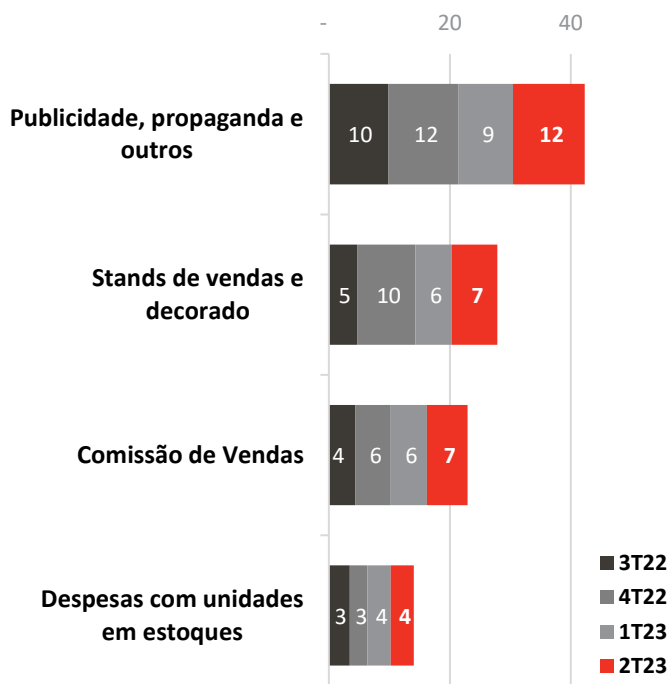
Maior volume de estoque e maior volume de projetos entregues ainda com garantia contribuem para elevação nos gastos de manutenção.

Período findo de 30 de junho de 2023
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	2T23	1T23	%Var	2T22	%Var	1S23	1S22	%Var
DESPESAS COMERCIAIS	29.868	24.931	19,8%	23.088	29,4%	54.799	44.746	22,5%
Publicidade, propaganda e outros	11.881	8.989	32,2%	8.963	32,6%	20.870	16.925	23,3%
Stands de vendas e decorado	7.478	6.070	23,2%	6.499	15,1%	13.548	12.655	7,1%
Comissão de Vendas	6.698	6.001	11,6%	4.209	59,1%	12.699	8.735	45,4%
Despesas com unidades em estoques	3.811	3.871	-1,6%	3.417	11,5%	7.682	6.431	19,5%

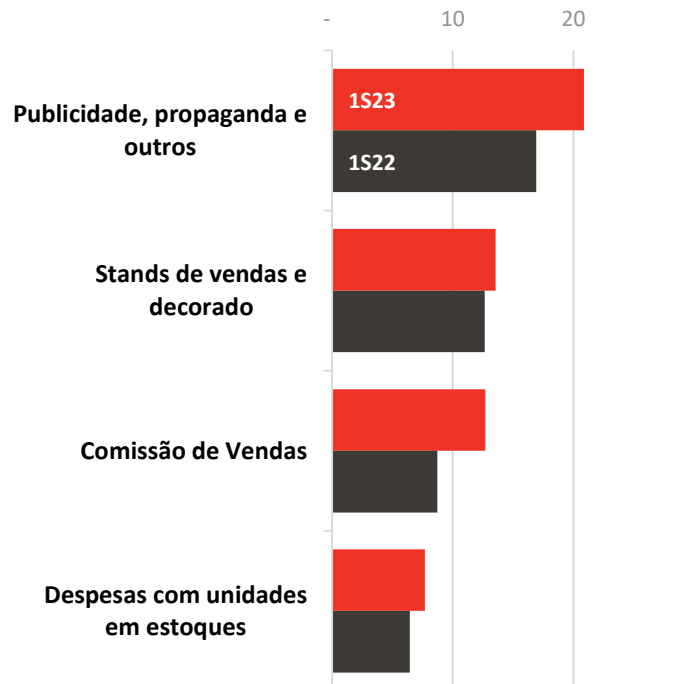
Gastos com publicidade e stand cresceram graças ao maior volume de lançamentos

Despesa comercial por trimestre e categoria - 12 meses R\$ milhões



Em linha com maior venda, gastos com publicidade e comissão são superiores ao 1S22

Comparação anual das Despesas comerciais por categoria R\$ milhões



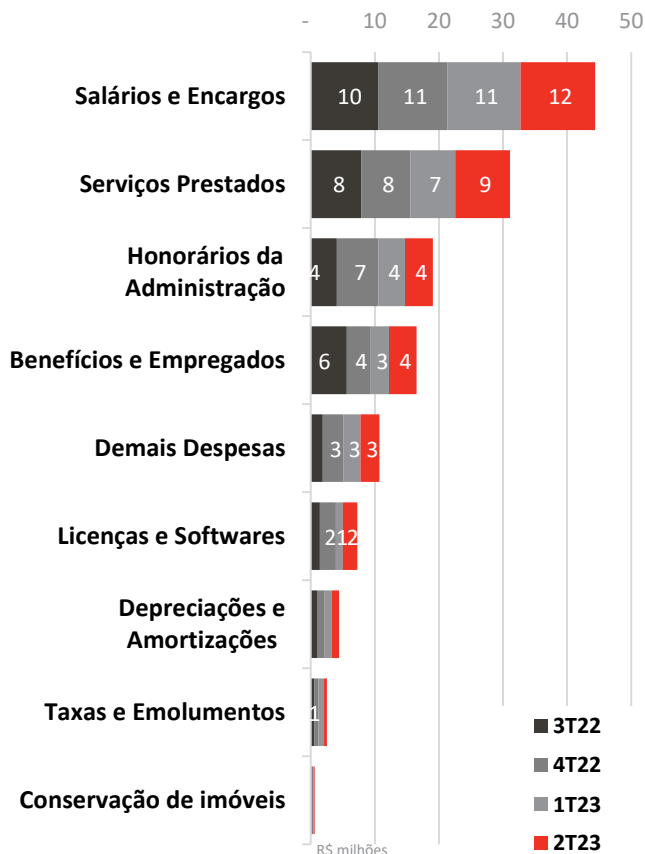
DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Revisão de Despesas Administrativas elevaram gastos no trimestre. O segundo trimestre do ano é o período do exercício social em que, geralmente, a Companhia concentra as suas revisões de contratos, realiza o pagamento de bônus a terceiros sobre performances e ajusta os benefícios dos colaboradores. Devido a isto alguns efeitos pontuais elevaram o valor desta linha exclusivamente neste trimestre enquanto outros permanecerão para o longo prazo.

Período findo de 30 de junho de 2023 Valores expressos em milhares de reais – R\$	2T23	1T23	%Var	2T22	%Var	1S23	1S22	%Var
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	35.677	31.235	14,2%	34.966	2,0%	66.912	64.417	3,9%
Salários e Encargos	11.664	11.424	2,1%	11.194	4,2%	23.088	21.314	8,3%
Honorários da Administração	4.348	4.111	5,8%	4.830	-10,0%	8.459	8.692	-2,7%
Benefícios a Empregados	4.310	2.824	52,6%	3.036	42,0%	7.134	5.344	33,5%
Depreciações e Amortizações	1.107	1.105	0,2%	1.109	-0,2%	2.212	2.270	-2,6%
Serviços Prestados	8.540	6.992	22,1%	10.137	-15,8%	15.532	17.623	-11,9%
Conservação de imóveis	119	159	-25,2%	250	-52,4%	278	385	-27,8%
Taxas e Emolumentos	437	842	-48,1%	509	-14,2%	1.279	1.626	-21,3%
Licenças e Softwares	2.242	1.102	103,5%	1.326	69,1%	3.344	2.410	38,8%
Demais Despesas	2.910	2.676	8,7%	2.575	13,0%	5.586	4.753	17,5%

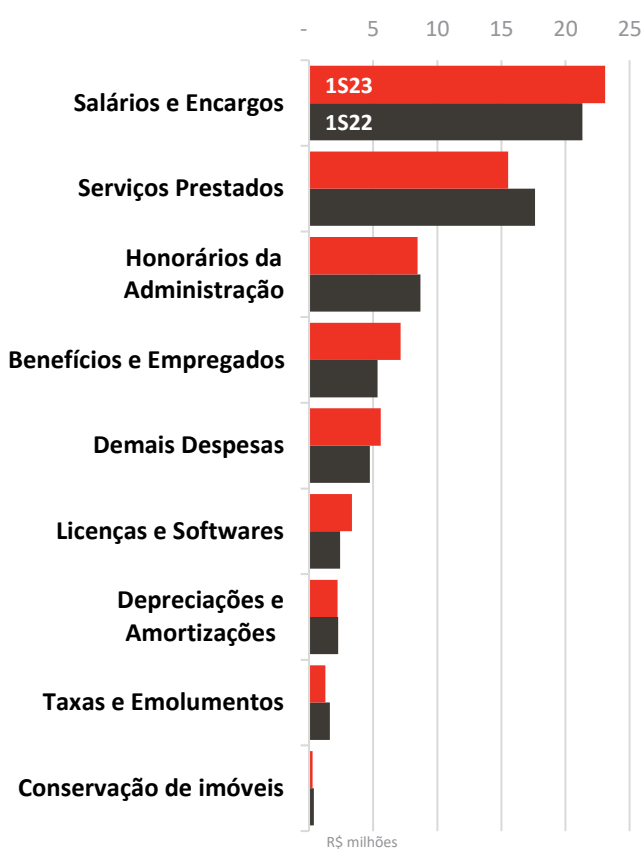
O segundo trimestre do ano é quando, geralmente, a Companhia incorpora os ajustes de G&A

Despesas Administrativas por trimestre e categoria - 12 meses



Menores gastos com Serviços Prestados mantêm as Despesas Adm. em linha com 1S22

Comparação anual das Despesas Adm. por categoria



EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

66,2%

Do Lucro Líquido no trimestre

57,3%

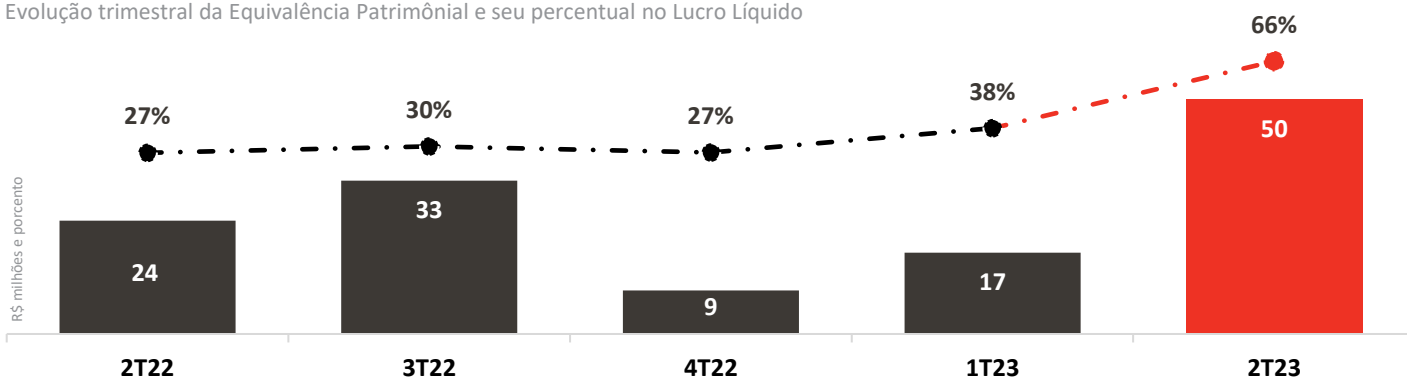
Acumulado no ano

 Mais detalhes no anexo: [Compartilhadas](#)

Economia de obras e entrega do Projeto Jardins do Brasil - Reserva JB contribuíram em R\$16mi no resultado de Equivalência do 2T23. Com a emissão do Habite-se o PoC do Reserva JB chegou a 100% permitindo o reconhecimento da receita faltante. Ainda, tal projeto reportou economia de obras na ordem de R\$ 4 milhões que auxiliaram na elevação do resultado do empreendimento na entrega. Para além deste projeto, foram superadas as cláusulas suspensivas para o reconhecimento contábil dos projetos Park Avenue (4T22) e Jota by Lindenberg (1T23) que contribuíram com a equivalência em mais R\$ 21 milhões.

Reconhecimento de Park Avenue e Jota by Lindenberg contribuíram com a Equivalência em R\$ 21 milhões

Evolução trimestral da Equivalência Patrimonial e seu percentual no Lucro Líquido



INFORMAÇÃO DOS PROJETOS EM EQUIVALÊNCIA	%EZTEC	SPE	Trimestre Lançamento	Parceiro	Região	Padrão	Área Priv. (m ²)	VGW Total (R\$ milhões)	VGW %EZ (R\$ milhões)	Resultado Equivalência
PRINCIPAIS PROJETOS										61.631
Jardins do Brasil - Reserva JB	76%	Phaser	3T19	LPI & Brasília	Osasco	Médio	52.095	329,7	251,4	24.049
Park Avenue	50%	Harisa	4T22	Fraiha	Zona Sul	Alto	12.355	500,5	250,2	19.796
Signature	50%	Itatiaia	4T20	Imoleve	Zona Sul	Alto	15.419	248,6	124,3	6.810
Pin Internacional	60%	Cabreúva	4T19	BP8	Guarulhos	Econômico	50.856	271,0	162,6	6.319
Eredità	50%	Dakota	4T20	Água Santa	Zona Leste	Médio	15.501	143,3	71,6	4.717
OUTROS										5.634
EQUIVALÊNCIA TOTAL DO SEMESTRE										67.325

RESULTADO A APROPRIAR

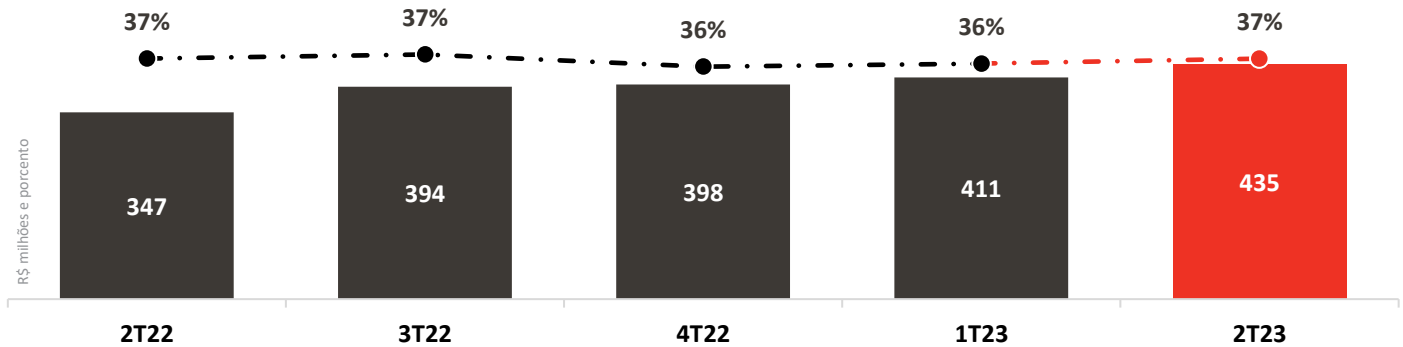
36,8%

Margem a apropriar

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

Com evolução das vendas, resultado a apropriar aumenta 26% em relação ao 2T22

Evolução do resultado e margem a apropriar



Período findo de 30 de junho de 2023

Valores expressos em milhares de reais – R\$

	2T23	1T23	%Var	2T22	%Var
PROJETOS CONSOLIDADOS	435.312	411.361	5,8%	346.643	25,6%
Margem a apropriar (%)	36,8%	36,2%	0,6 p.p	36,8%	0 p.p
Receitas a Apropriar – Unidades Vendidas	1.164.942	1.118.462	4,2%	931.709	25,0%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	18.593	16.773	10,9%	10.915	70,3%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(748.223)	(723.874)	3,4%	(595.981)	25,5%

Período findo de 30 de junho de 2023

Valores expressos em milhares de reais – R\$

	2T23	1T23	%Var	2T22	%Var
PROJETOS EM EQUIVALÊNCIA	171.116	116.630	46,7%	182.761	-6,4%
Margem a apropriar (%)	42,4%	37,4%	5,0 p.p	36,2%	6,2 p.p
Receitas a Apropriar – Unidades Vendidas Equi.	399.696	309.015	29,4%	508.348	-21,4%
Ajuste a Valor Presente (AVP) – Realizado Equi.	3.545	3.160	12,2%	-3.543	-200,1%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - Equi.	(232.124)	(195.545)	18,7%	(322.044)	-27,9%

RESULTADO FINANCEIRO

Com IGP-DI de -1,32% a.p. o rendimento da carteira de alienação é menor que o 1T23. IGP-DI foi de 0,19% a.p. para o cálculo dos juros da carteira no 1T23. Quando a taxa se torna negativa é reconhecida perda financeira para a Companhia e o valor é abatido da correção acumulada nos contratos dos clientes, tendo como limite o principal da dívida, sendo muitas vezes compensado pela taxa fixa atrelada ao contrato. Graças à campanha Estilo EZ, novos contratos de alienação oferecem a possibilidade de indexação como base no IPCA. Atualmente cerca de 34% do volume financiado possuem o IPCA como indexador, no período ele variou +2,18%.

Rendimento de Aplicações



As aplicações financeiras estão em CDBs, cuja taxa de remuneração varia de 99% a 105% do CDI.

Juros sobre Contas a Receber



IGP-DI* teve variação de -1,32% a.p. no 2T23 frente aos 0,19% a.p. do 1T23. Também estão presentes efeitos particulares como os juros entre a entrega das chaves e o efetivo repasse do cliente ao banco financiador.

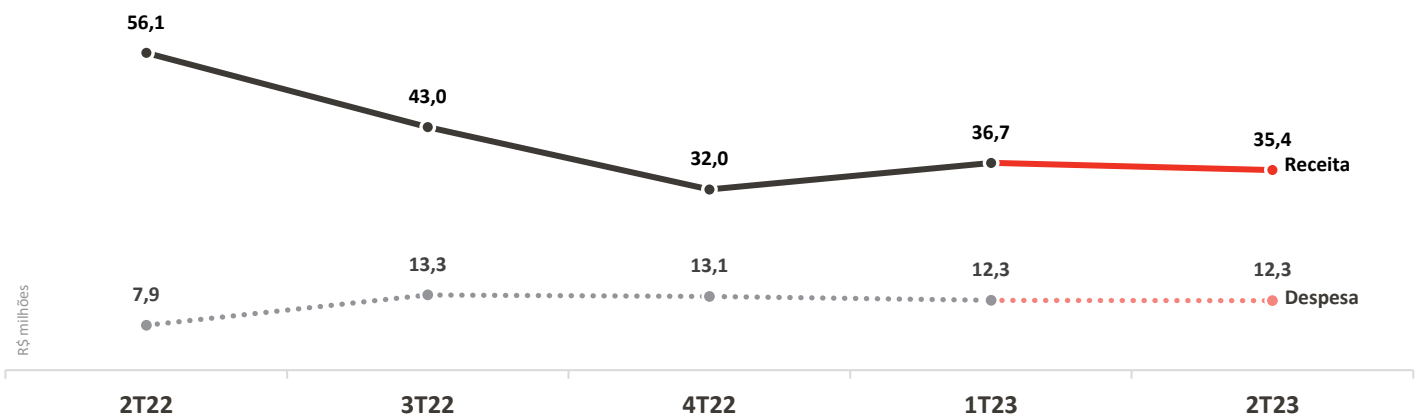
*IGP-DI acumulado no trimestre considerado os 2 meses de defasagem

Período findo de 30 de junho de 2023
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	2T23	1T23	%Var	2T22	%Var	1S23	1S22	%Var
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	23.096	24.322	-5,0%	48.163	-52,0%	47.418	89.565	-47,1%
RECEITAS FINANCEIRAS	35.383	36.663	-3,5%	56.108	-36,9%	72.046	100.221	-28,1%
Rendimento de Aplicações Financeiras	21.985	20.265	8,5%	24.759	-11,2%	42.250	46.638	-9,4%
Juros Ativos Sobre Contas a Receber de Clientes	10.698	13.659	-21,7%	29.137	-63,3%	24.357	48.932	-50,2%
Outras (Inclui juros ativos sobre recebíveis em atraso)	2.700	2.739	-1,4%	2.212	22,1%	5.439	4.651	16,9%
DESPESAS FINANCEIRAS	(12.287)	(12.341)	-0,4%	(7.945)	54,7%	(24.628)	(10.656)	131,1%
Juros e Variações Monetárias Passivas	(11.255)	(11.663)	-3,5%	(6.099)	84,5%	(22.918)	(7.415)	209,1%
Descontos Concedidos Sobre Contas a Receber de Clientes	(986)	(608)	62,2%	(1.821)	-45,9%	(1.594)	(3.193)	-50,1%
Outras	(46)	(70)	-34,3%	(25)	84,0%	(116)	(48)	141,7%

Trimestres recentes com IGP-DI negativo tem impactado rendimento da Carteira de Alienação Fiduciária

Evolução Trimestral do Receita e Despesa financeira



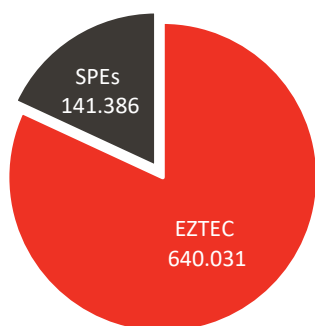
CAIXA E ENDIVIDAMENTO

-82 milhões

Varição de Caixa Líquido no trimestre

R\$ 32 milhões foram pagos em parcelas de terreno e a devolução de aproximadamente R\$16 milhões referente aos saldos dos clientes distratados do EZ PDC ampliaram a queima no trimestre. A Companhia usou o caixa da SPE para apoiar o pagamento dos 14 distratos deste trimestre no EZ Parque da Cidade resultando numa saída de R\$16mi. Também houve o pagamento de uma parcela de um terreno já adquirido pela Companhia, reduzindo o saldo de terrenos a pagar para R\$47mi. Para além destes pontos, a queima decorre pela tomada de financiamento à produção através do SFH.

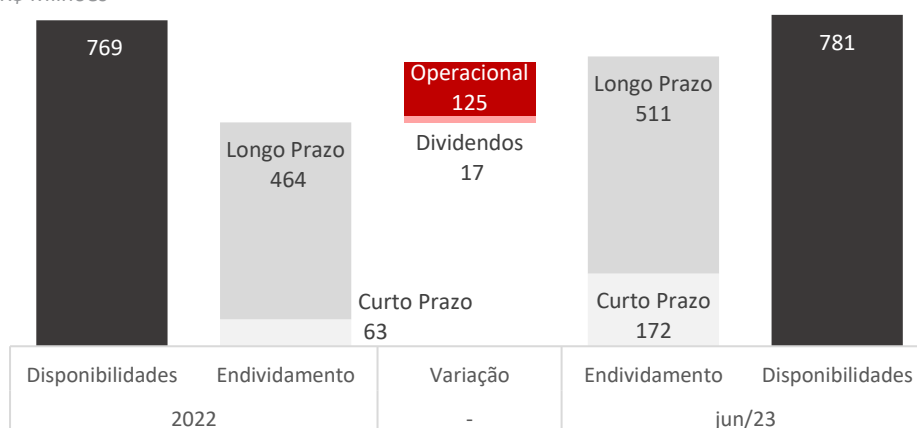
18% das Disponibilidades estão sob Patrimônio de Afetação



R\$ milhares

Evolução da Dívida/Caixa Líquido

R\$ Milhões



Período findo de 30 de junho de 2023
Valores expressos em milhares de reais – R\$

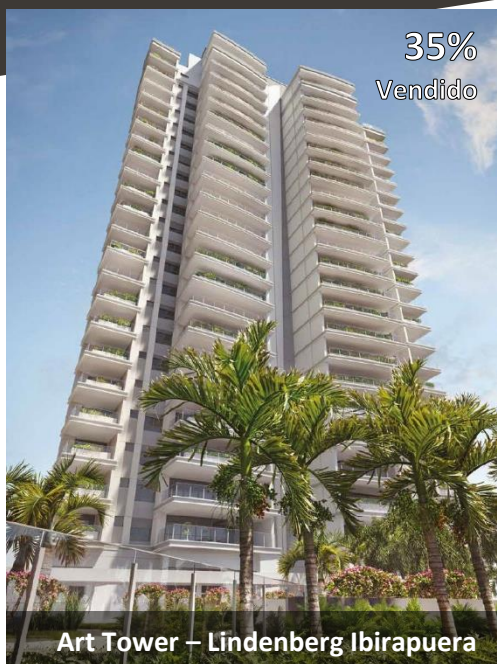
	2T23	1T23	%Var	2T22	%Var	1S23	1S22	%Var
CAIXA (DÍVIDA) LÍQUIDO	98.261	180.365	-45,5%	608.918	-83,9%	98.261	608.918	-83,9%
GERAÇÃO (CONSUMO) DE CAIXA LÍQUIDO	(82.104)	(60.786)	35,1%	(183.837)	-55,3%	(142.890)	(259.413)	-44,9%
Endividamento de Curto Prazo	(128.880)	(86.289)	49,4%	(15.403)	736,7%	(128.880)	(15.403)	736,7%
Endividamento de Longo Prazo	(554.276)	(522.775)	6,0%	(379.357)	46,1%	(554.276)	(379.357)	46,1%
Caixa e Equivalentes	47.806	36.971	29,3%	64.042	-25,4%	47.806	64.042	-25,4%
Aplicações Financeiras	733.611	752.458	-2,5%	939.636	-21,9%	733.611	939.636	-21,9%
GERAÇÃO (CONSUMO) DE CAIXA LÍQUIDO EX-DIVIDENDO E RECOMPRA	(72.076)	(53.302)	35,2%	(266.639)	-73,0%	(125.378)	(73.563)	70,4%
Geração (Consumo) de Caixa	(82.104)	(60.786)	35,1%	(183.837)	-55,3%	(142.890)	(259.413)	-44,9%
Dividendos Pagos	10.028	7.484	34,0%	(24.853)	-140,4%	17.512	127.008	-86,2%
Recompra de ações de própria emissão	-	-	0,00%	(57.949)	-100,0%	-	58.842	-100,0%

R\$ 474,5 Mi

INDICADORES OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

%EZ Lançado no Trimestre



Art Tower - Lindenberg Ibirapuera & East Blue Tatuapé

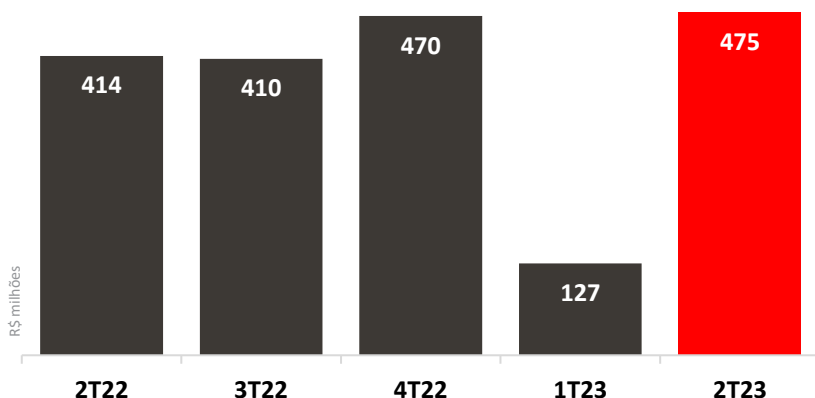


*Considerando a área privativa vendida

INFORMAÇÃO DOS LANÇAMENTOS	%EZTEC	SPE	Resultado	Cláusula Suspensiva	Região	Localização	Padrão	Entrega Prevista	# Unidades Lançadas	Área Priv. de Unif. Lançadas (m²)	Área privativa vendida (%)	VGW %EZ (R\$ milhões)
1T23									136	13.459	48,4%	127,0
Jota Vila Mariana	50%	Gregório	Equivalência	Não	Cidade SP	Zona Sul	Alto	2T26	136	13.459	48,4%	127,0
2T23									167	29.551	41,5%	475,0
East Blue Tatuapé	100%	Jacareí	Consolidado	Sim	Cidade SP	Zona Leste	Médio-Alto	2T26	123	16.587	47,3%	175,0
Lindenberg Ibirapuera - Art Tower	90%	Caldas Novas	Consolidado	Sim	Cidade SP	Zona Sul	Alto	2T26	44	12.964	34,8%	300,0
ACUMULADO ANO									303	43.010	44,1%	602,0

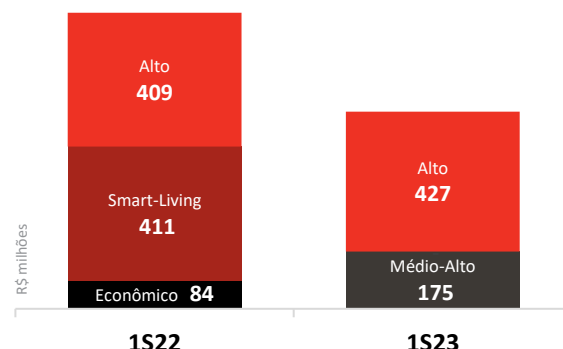
Lançamento do 2T23 segue a dinâmica histórica

Evolução trimestral do VGW dos lançamentos %EZ



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

Comparação entre os perfis dos lançamentos



INFORMAÇÃO DAS OPERAÇÕES

R\$ 6,9 bilhão %EZ

Em VGV distribuído entre 20 canteiros ativos
Incluído os ativos comerciais em obras do Esther Towers e Air Brooklin Comercial

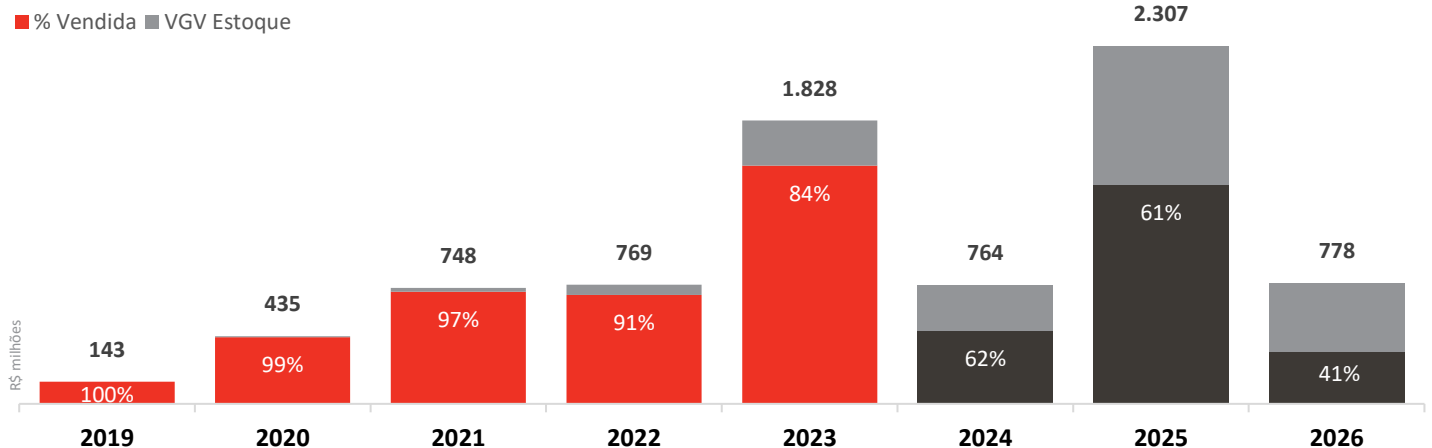


Um novo marco no volume de entregas é esperado este ano. A Companhia estima entregar cerca de R\$ 1,8 bilhão em VGV ao longo de 2023, valor aprox. 2,5x maior que o entregue em 2022. Vale pontuar que 80% deste volume está concentrado no 2º semestre e que os efeitos financeiros provenientes dos repasses dos saldos devedores dos clientes aos bancos comerciais levam em média 2 meses para serem observados.

CRONOGRAMA DE ENTREGAS	%EZTEC	SPE	Resultado	Área privativa vendida (%)	VGV %EZ (R\$ milhões)
1T23				66,4%	118,6
Zilbirapuera	100%	Larissa	Consolidado	66,4%	118,6
2T23				92,7%	251,4
Jardins do Brasil - Reserva JB - 1ª Fase	76%	Phaser	Equivalência	94,7%	121,2
Jardins do Brasil - Reserva JB - 2ª Fase	76%	Phaser	Equivalência	90,8%	130,2
3T23 - Esperado				80,3%	368,4
Giardino Gran Maia	100%	Pinhal	Consolidado	30,7%	101,6
Piazza Gran Maia	100%	Pinhal	Consolidado	67,3%	104,2
Pin Internacional	60%	Cabreúva	Equivalência	98,5%	162,6
4T23 - Esperado				84,1%	1.089,5
EZ Parque da Cidade	100%	Santa Madalena	Consolidado	81,9%	576,4
Ereditã	50%	Dakota	Equivalência	83,4%	70,9
Meu Mundo Estação Mooca	50%	Iracema	Equivalência	88,8%	77,6
Air Brooklin	100%	Vale do Paraíba	Consolidado	83,8%	364,6
ACUMULADO ANO				84,1%	1.827,8

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

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



EZ INC

R\$ 2.153 milhões

Em **Ativos Comerciais** performados e em construção

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

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

Portifólio Imobiliário

Resumo dos ativos em operação

EZ MARK

Vila Mariana/SP – SPE: Reno



Área ABL lançada: 20.755 m²	Área remanescente: 5.954 m²
GVG lançamento: R\$ 335,4 mi	Unidades lançadas: 323
%Vendido: 74%	Receita no Trim.: R\$ 1,9 mi
%Locado: 9%	Receita em 2022: R\$ 25,2 mi
%Estoque livre: 17%	Ano de Conclusão: 2016
Endereço: Av. Domingos de Morais, 2.187	

NEO CORPORATE OFFICES

Chácara Sto. Antônio/SP – SPE: Alexandria



Área ABL lançada: 17.758 m²	Área remanescente: 5.954 m²
GVG lançamento: R\$ 183,2 mi	Unidades lançadas: 297
%Vendido: 95%	Receita no Trim.: R\$ 162 mil
%Locado: 4%	Receita em 2022: R\$ 1,2 mi
%Estoque livre: 1%	Ano de Conclusão: 2014
Endereço: R. Enxovia, 472	

EDIFÍCIO VERBO DIVINO (Landbank)

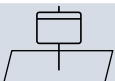
Chácara Sto. Antonio/SP – SPE: Colmar



Área Privativa lanç.: 47.980 m²	Área Terreno: 10.290 m²
GVG Est. Pós lanç.: R\$ 842,1 mi	Ano Prev. de Lanç.: ---
%Vendido: 0%	Receita no Trim.: R\$ 56 mil
%Locado: 0%	Receita em 2022: R\$479 mil
%Estoque livre: 100%	Ano de aquisição: 2020
Endereço: R. Verbo Divino, 1.661	

TERRENO ALUGADO 1 (Landbank)

Usina Piratininga/SP - SPE: Vermont



Receita no Trim.: R\$ 1,7 mi	Área Terreno: 20.000 m²
Receita em 2022: R\$6,9 mi	Ano de aquisição: 2013

TERRENO ALUGADO 2 (Landbank)

Jardim das Acácias/SP - SPE: Portland



HOME STORE
BY EZTEC

Receita no Trim.: R\$ 101 mil	Área Terreno: 19.844 m²
Receita em 2022: R\$1,7 mi	Ano de aquisição: 2020

Futuros Projetos

Resumo dos obras em andamento



ESTHER TOWERS (Em construção)

Área ABL total: 86.000 m²
GVG Estimado: R\$ 1.900 milhões
Previsão de Conclusão: Final de 2023 e meio de 2025
Classificação: Lajes Corporativas AAA



AIR BROOKLYN COMERCIAL (Em construção)

Área ABL total: 7.503 m²
GVG Estimado: R\$ 135 milhões
Previsão de Conclusão: Meio de 2023
Classificação: Torre Monousuário

Receita Líquida 2023 por projeto - R\$ mil

Vermont	3.452
Reno	2.960
Alexandria	815
Portland	277
Colmar	125

VENDAS & DISTRATOS

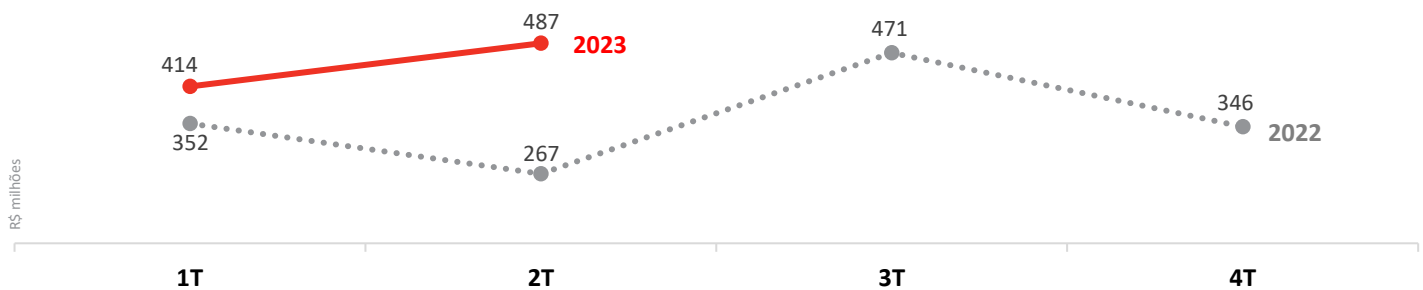
R\$ 486,6 milhões

Vendas Brutas no % EZTEC

Companhia segue elevando sua VSO alcançando 15% no 2T23 aproveitando a performance dos lançamentos recentes. Desde o início do ano a Companhia pôde observar suas vendas, em especial a de lançamentos, ganharem velocidade. É o caso do Jota by Lindenberg, lançado no 1T23 (48% vendido) e dos lançamentos do 2T23 o East Blue Tatuapé (47% vendido) e do Lindenberg Ibirapuera – Art Tower (35% vendido). Quanto a estes dois últimos, deve-se observar que tais performances foram obtidas em um curto espaço de tempo dado que foram lançados apenas em junho/23, ao final do 2T23. Vale ressaltar que tal volume de vendas vem sendo obtido sem que a Companhia adote uma estratégia global de desconto de preço em seus produtos. Na verdade, o que se tem buscado, sempre que possível, é o incremento de preço visando a recomposição de margens no longo prazo.

Vendas estão 45% maiores que o registrado no mesmo período do ano passado

Comparação anual da evolução trimestral das vendas brutas



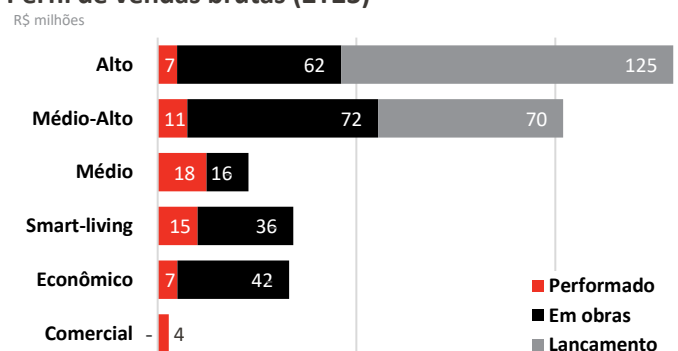
Período findo de 30 de junho de 2023 Valores expressos em milhares de reais – R\$	2T23	1T23	%Var	2T22	%Var	1S23	1S22	%Var
VENDAS BRUTAS POR PADRÃO	486.582	413.950	17,5%	266.949	82,3%	900.025	618.685	45,5%
Lançamento	194.985	55.322	252,5%	111.949	74,2%	250.307	310.031	-19,3%
Performado	63.745	85.242	-25,2%	47.890	33,1%	148.479	106.100	39,9%
Em obras	227.853	273.386	-16,7%	107.110	112,7%	501.239	202.555	147,5%

As vendas de projetos em construção foram 113% maiores que o 2T22, apesar de recuo frente o trimestre anterior. Conscientes do atual patamar de estoque, a Companhia vem visando a redução do seu estoque, em especial o estoque “Performado” e “Em obras” sustentado por uma estratégia de: (i) Construção de grandes lojas com foco em produtos regionais, gerando uma maior exposição do seu estoque; (ii) Campanhas de marketing, ampliando a comunicação com os potenciais compradores e; (iii) A ampliação da sua linha de financiamento próprio aos clientes após a entrega das chaves com taxas mais competitivas a partir de 7,99% + IPCA. A Companhia entende que tais estratégias têm sido eficazes em trazer uma maior tração as vendas e, conseqüentemente, contribuído para a redução do estoque.

Consolidado x Equivalência (2T23)

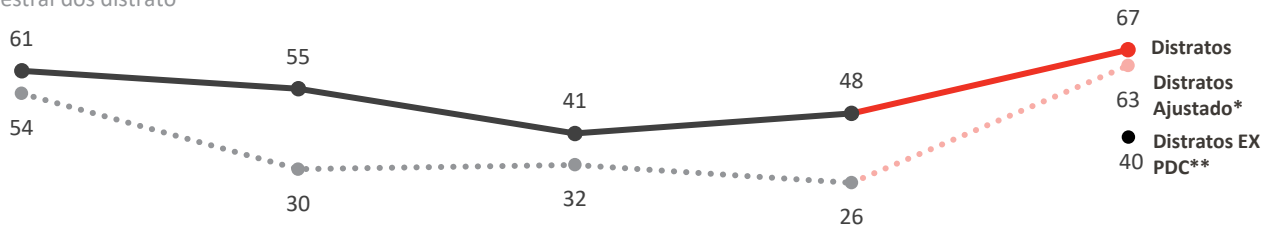


Perfil de vendas brutas (2T23)



O aumento é decorrente de R\$ 27,2 mi de distratos (14 unidades) do EZ Parque da Cidade

Evolução trimestral dos distrato



2T22

3T22

4T22

1T23

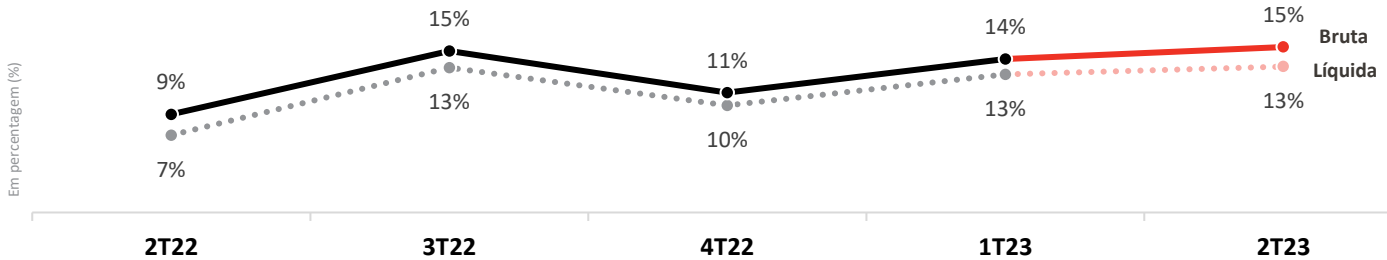
2T23

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

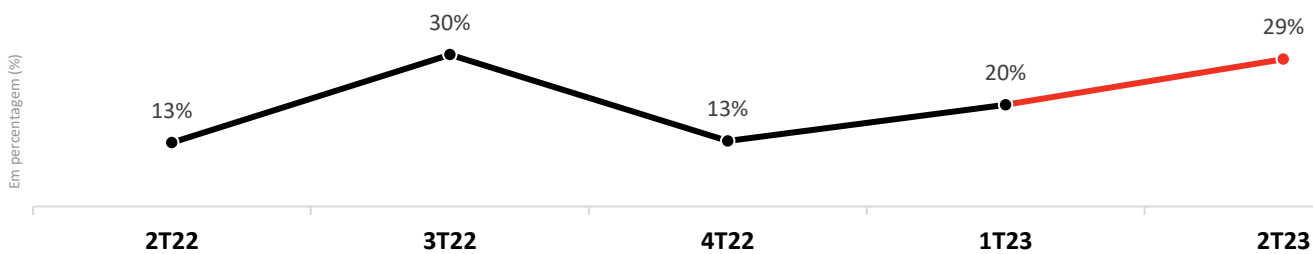
Período findo de 30 de junho de 2023
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	2T23	1T23	%Var	2T22	%Var	1S23	1S22	%Var
VENDAS BRUTAS	486.582	413.950	17,5%	266.949	82,3%	900.025	618.685	45,5%
(-) DISTRATOS	67.490	47.654	41,6%	60.980	10,7%	115.144	108.890	5,7%
Downgrade	1.332	14.027	-90,5%	5.939	-77,6%	15.359	19.655	-21,9%
Upgrade	2.969	7.318	-59,4%	714	315,7%	10.287	2.239	359,4%
Transferência	598	245	143,4%	434	37,6%	843	1.250	-32,6%
Distratos ajustados	62.592	26.064	140,1%	53.892	16,1%	88.656	85.746	3,4%
(=) VENDAS LÍQUIDAS	419.092	366.295	14,4%	205.970	103,5%	784.880	509.796	54,0%

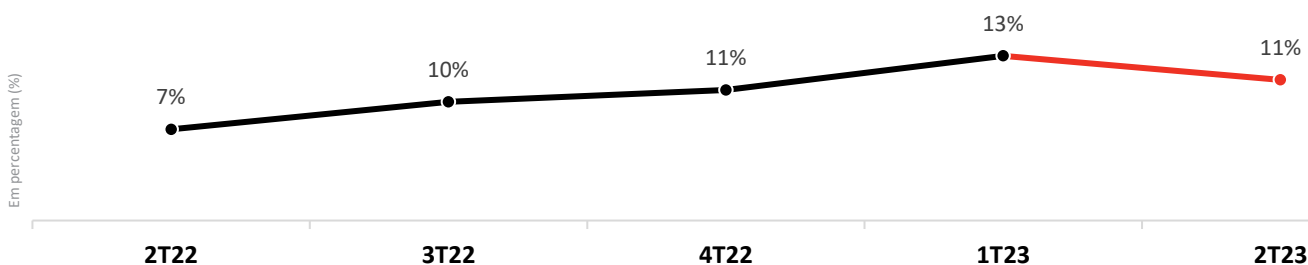
Evolução da Velocidade de Vendas (VSO) - Bruta e Líquida - Consolidado



Evolução da Velocidade de Vendas (VSO) - Bruta - Lançamento



Evolução da Velocidade de Vendas (VSO) - Bruta - Em obras e Performado



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

R\$ 388,9 milhões

Volume financiado após entrega das chaves %EZ

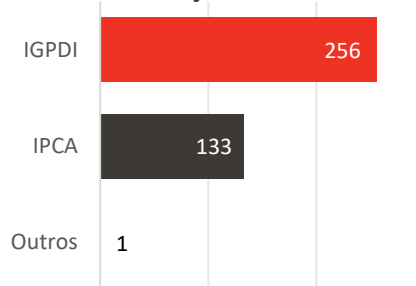
Impulsionada pela Campanha Estilo EZTEC, com taxas que iniciam em 7,99%, volume financiado cresce 7% em 2023. Atenta as necessidades dos clientes e graças à robusta estrutura de balanço e expertise em oferecer financiamento próprio a clientes, a Companhia lançou a campanha Estilo EZTEC com taxas que vão de 7,99% a 12,00% a.a. atreladas ao IPCA ou IGP, com prazos de financiamento de até 420 meses. Com o alto volume de entregas previsto para 2023, é possível esperar um aumento do volume financiado ao longo de 2023, conforme já é possível observar.

9,9%

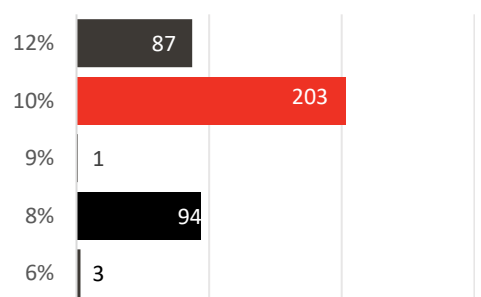
+ IGP-DI

Composição média de juros da Carteira

Índices de Correção

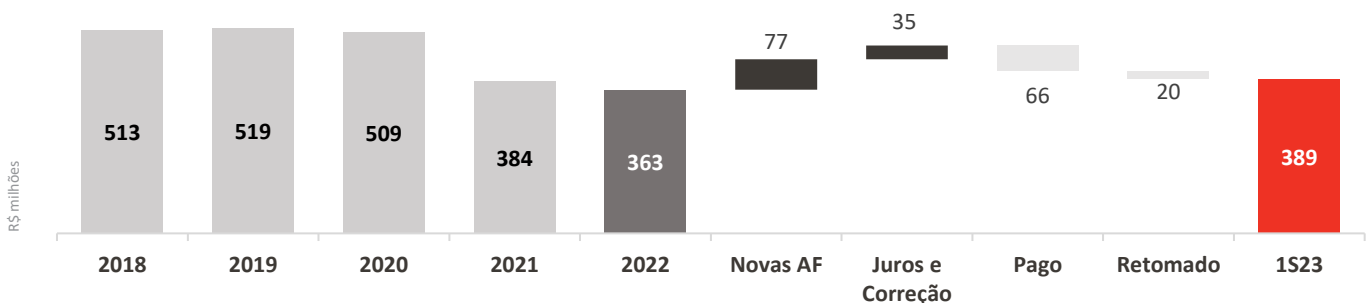


Taxas de Juros



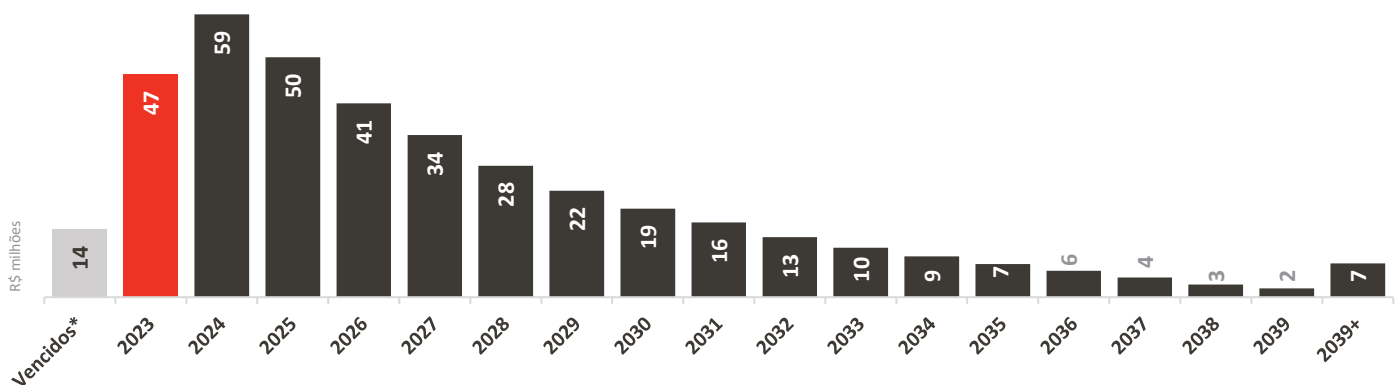
Atualmente 1.058 unidades são financiadas diretamente pela EZTEC

Evolução da carteira de Alienação Fiduciária



63% da Carteira amortizada nos próximos 5 anos, atualmente a inadimplência é de 3,6%*

Fluxo anual de pagamento das parcelas



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

ESTOQUE

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

R\$ 2.645 milhões

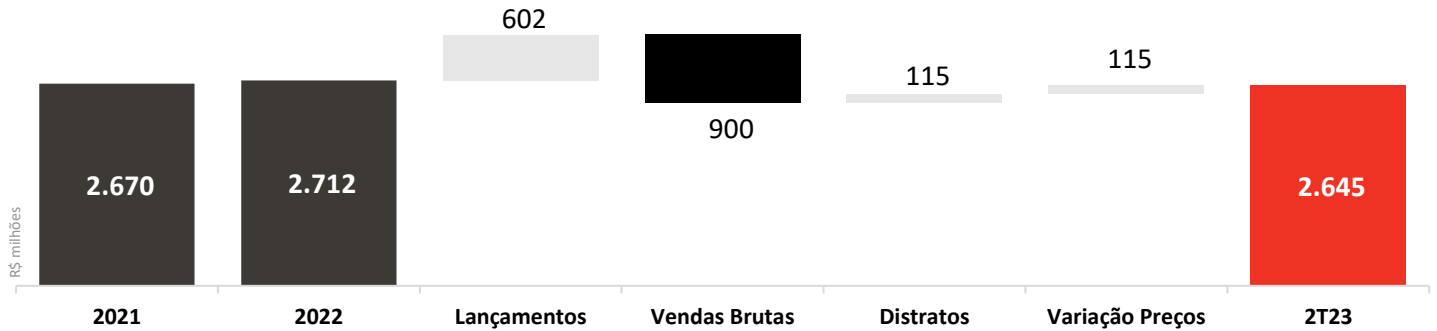
VGV do **Estoque Residencial** da Companhia %EZ

4,8% locado

Percentual relativo a R\$133,7 milhões de VGV locado e ao Estoque total

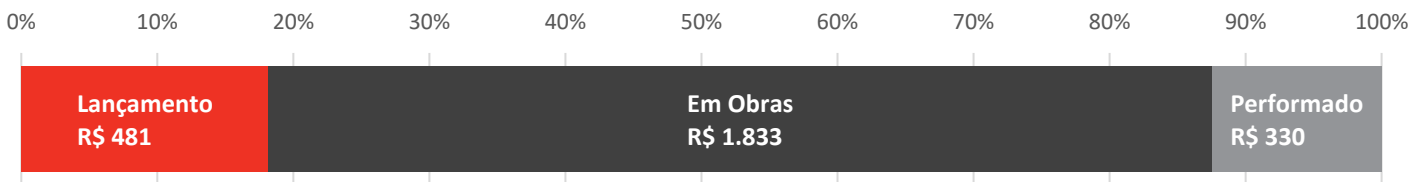
Incremento no estoque Residencial ocorre por incremento de preço nas unidades

Variação do **Estoque Residencial**



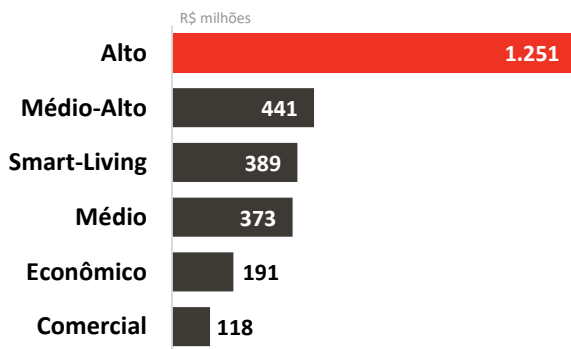
Estoque Performado corresponde a 12% do Estoque Residencial

Estoque Residencial por status do projeto



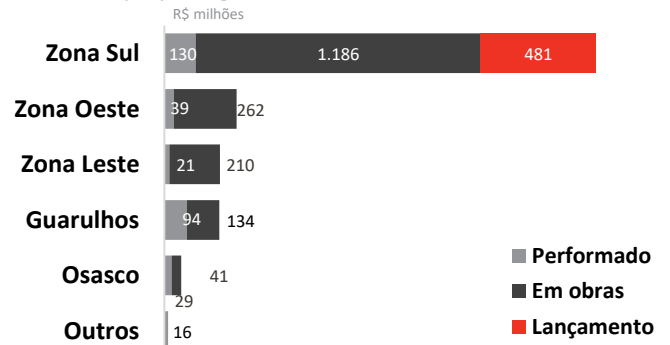
45% do estoque é residencial de alto padrão

VGV do Estoque por padrão - %EZTEC



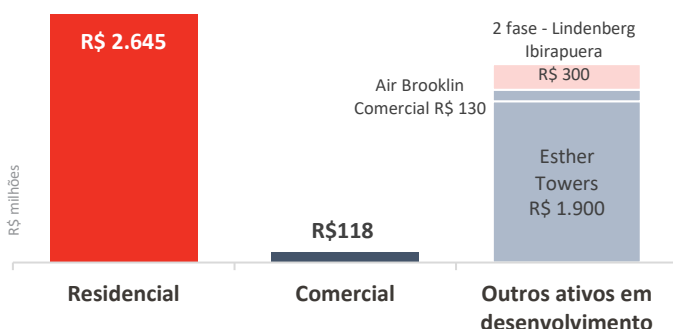
65% do estoque em construção está na Zona Sul

VGV do Estoque por região - %EZTEC



Estoque Total da Companhia está em R\$ 2.763 milhões

Classificação do VGV do Estoque Total - %EZTEC



A Companhia possui cerca de R\$2 bilhões de VGV em projetos comerciais em fase de obras. Um projeto comercial de lajes corporativas possui suas particularidades, dentre elas, a venda ou aluguel, integral ou fracionada da torre. É mais provável que estes movimentos ocorram próximos da data de entrega dos empreendimentos. Em alguns casos, os projetos ainda passam por adaptações para adequar-se às necessidades do comprador ou locatário, seguindo as condições comerciais acordadas entre as partes.

BANCO DE TERRENOS

(Landbank)

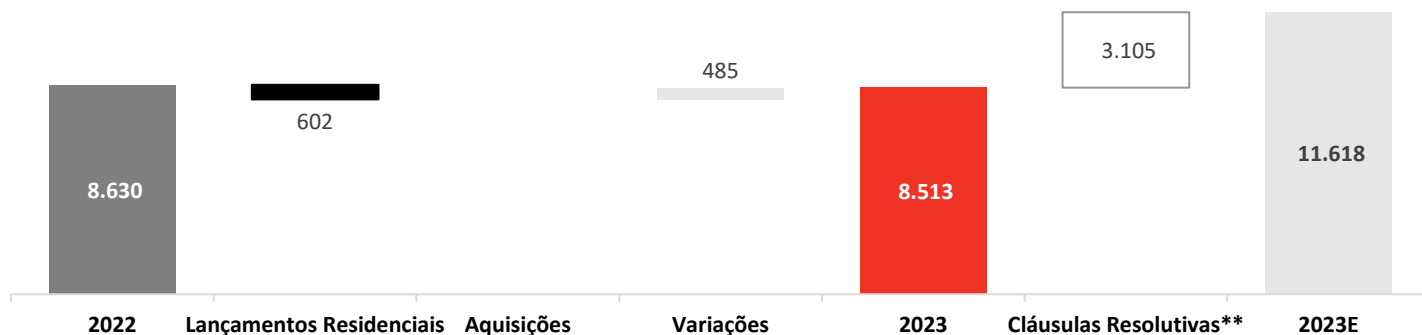
R\$ 8,5 bilhões

Em VGV para **FUTURAS INCORPORAÇÕES**
% EZTEC

A soma total do VGV dos terrenos residenciais da Companhia está atualmente próxima aos R\$ 6,5 bilhões. Esse volume traz conforto para a Companhia, uma vez que remove a urgência de realizar novas aquisições para formação de landbank. Assim, a política de aquisições da EZTEC pode se limitar à reposição de lançamentos – logicamente, sem prejuízo a eventuais aquisições oportunísticas cuja viabilidade se justifique. Tal volume permite mais tempo e maior segurança para avaliar e negociar aqueles projetos que melhor se adequem aos objetivos estratégicos.

Sem aquisições, manutenção de VGV se dá por calibragem de premissas

Evolução do Banco de Terrenos e projeção futura

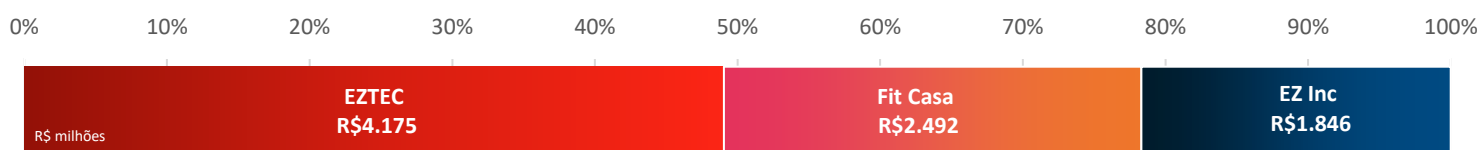


*Para fins de apresentação, o VGV dos terrenos relacionados aos projetos Esther Towers, Air Brooklin Comercial e Lindenberg Ibirapuera (Antigo, EZ Infinity) estão classificados como **Outros Ativos em Desenvolvimento** na seção de ESTOQUE, restando, nesta seção, apenas aqueles projetos que não tiveram suas obras iniciadas e serão futuramente lançados/comercializados.

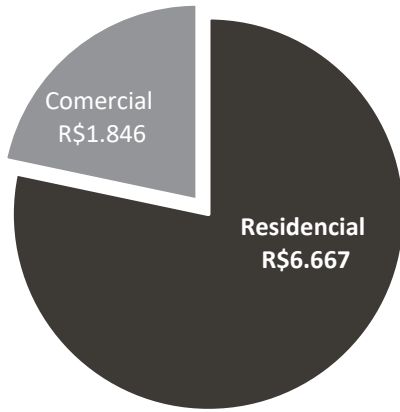
** Terrenos compromissados com cláusulas resolutivas expressas, vinculadas à due diligence jurídica e técnica a ser realizada pela EZTEC.

Os futuros lançamentos estão bastante diversificados entre EZTEC (49%), FIT CASA (29%) e EZ INC (22%)

Landbank por empresa do grupo

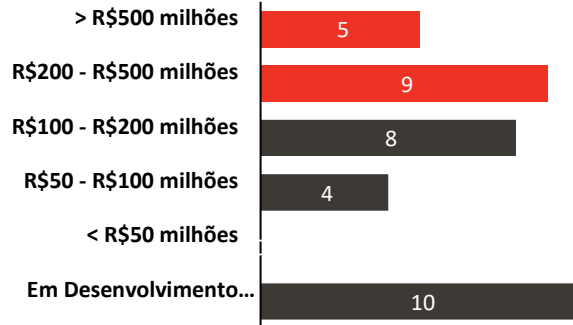


GRANDE SÃO PAULO R\$ milhões	Alto	Médio-alto	Médio	Econômico	Comercial	TOTAL
ZONA LESTE	-	208	679	699	-	1.586
ZONA OESTE	85	-	1.138	-	168	1.390
ZONA NORTE	-	-	131	-	-	131
ZONA SUL	562	922	-	1.338	1.679	4.500
OSASCO	-	217	234	455	-	906
2023	647	1.347	2.181	2.492	1.846	8.513
Cláusulas Resolutivas		3.105				3.105
2023E	647	4.452	2.181	2.492	1.846	11.618



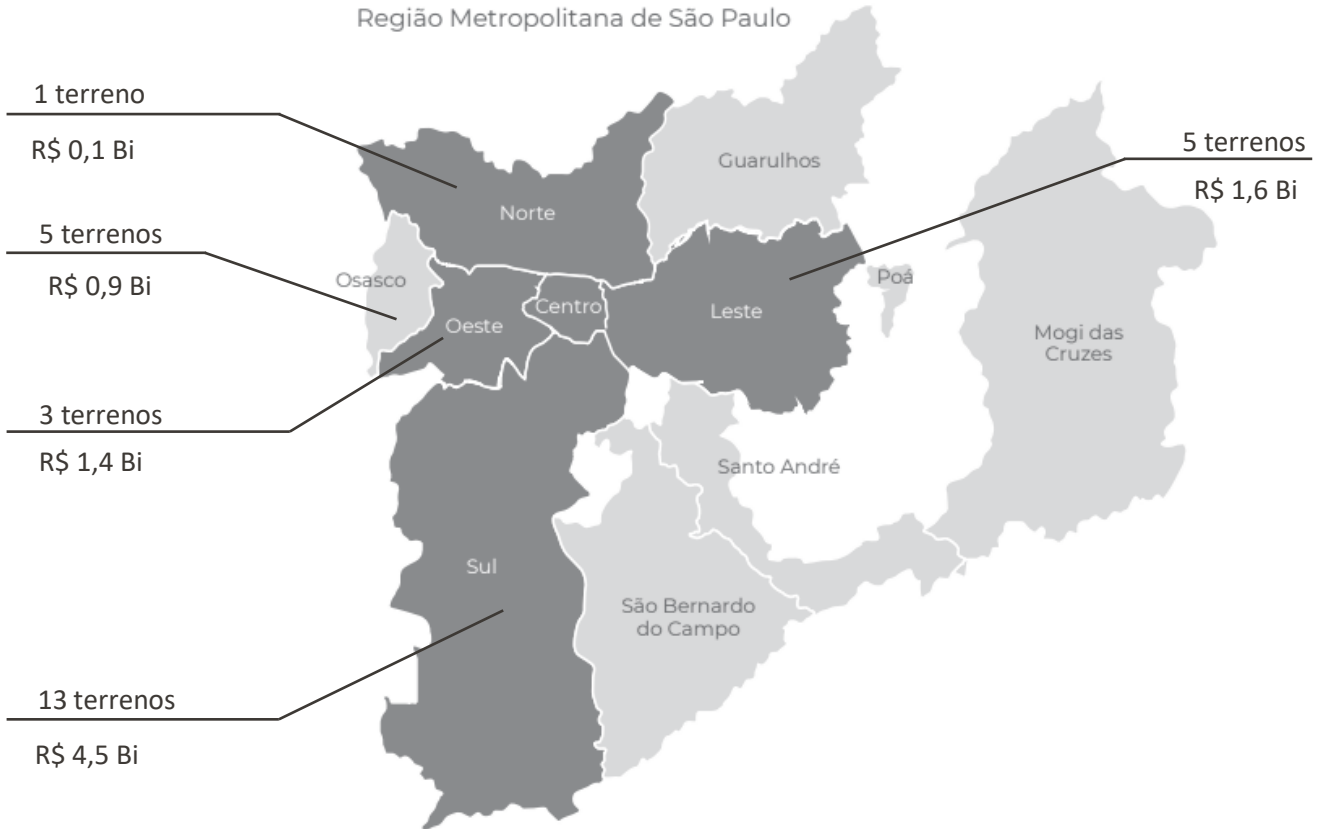
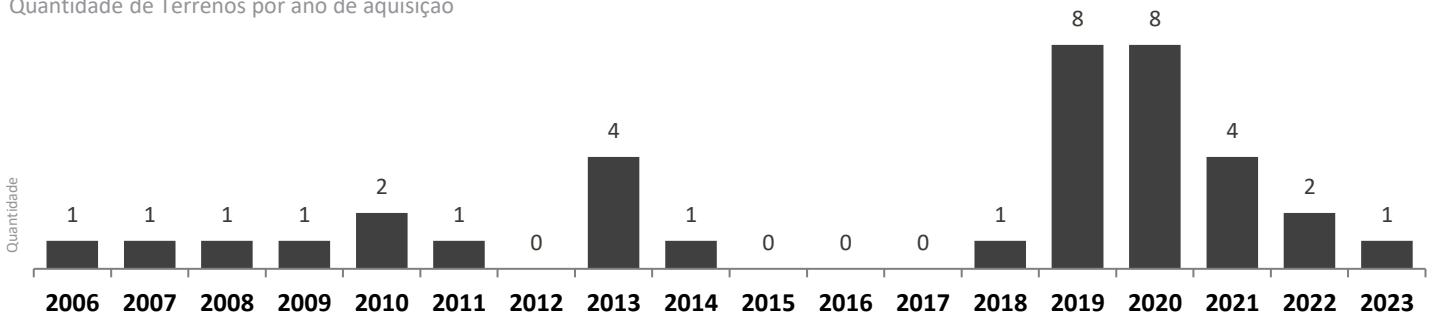
54% dos terrenos com VGV maior que R\$ 200 mi

Quantidade de terrenos por VGV



Duration médio ponderado pelo VGV dos terrenos é de 6,5 anos

Quantidade de Terrenos por ano de aquisição



MERCADO DE CAPITAIS

VALOR
ADICIONÁVEL

R\$ 20,98

Valor Patrimonial das ações da Companhia

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

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

Período findo em 30 de junho de 2023 Valores expressos em milhares de reais – R\$	EZTEC 2T23	EZTEC 1T23	%Var	EZ INC 2T23	EZTEC Ex-EZ INC
Valor do Patrimônio Líquido dos Acionistas Controladores	4.577.177	4.511.872	1,5%	1.076.308	3.500.869
Valor Patrimonial por ação	R\$ 20,98	R\$ 20,68	1,5%	R\$ 4,93	R\$ 16,05
Adição de Valores OFF-BALANCE	606.429	527.991	14,9%	0	606.429
(+) Resultado a apropriar (Consolidado)	435.312	411.361	5,8%	0	435.312
(+) Resultado a apropriar (Equivalência)	171.117	116.630	46,7%	0	171.117
Adição de valores OFF-BALANCE por ação	R\$ 2,78	R\$ 2,42	14,9%	R\$ 0,00	R\$ 2,78
"Subtotal com valores adicionados" por ação	R\$ 23,76	R\$ 23,11	2,8%	R\$ 4,93	R\$ 18,83
Projeção da possível adição dada a execução da estratégia*	5.253.628	5.267.449	-0,3%	1.519.340	3.734.288
(+) Valor futuro previsto pela venda do Estoque ao preço esperado atualmente	1.379.071	1.329.193	3,8%	118.000	1.261.071
(+) Ativos Corporativos em construção Esther Towers + Air Brooklyn*	814.000	814.000	0,0%	814.000	0
(+) Valor futuro previsto pela elaboração dos projetos em landbank e venda de suas unidades	3.060.557	3.124.255	-2,0%	587.340	2.473.217
Adição prevista de valores do estoque atual e futuros projetos em landbank	R\$ 24,09	R\$ 24,15	-0,3%	R\$ 6,97	R\$ 17,12
Total do valor patrimonial com adição dos valores	R\$ 10.437.234	R\$ 10.307.312	1,3%	R\$ 2.595.648	R\$ 7.841.586
"Total do valor patrimonial com adição dos valores" por ação	R\$ 47,85	R\$ 47,25	1,3%	R\$ 11,90	R\$ 35,95
Quantidade de ações (ex-Tesouraria)	218.125.703	218.125.703	0,0%	218.125.703	218.125.703
(+) Ações Emitidas	220.989.103	220.989.103	0,0%	220.989.103	220.989.103
(-) Ações em Tesouraria	(2.863.400)	(2.863.400)	0,0%	(2.863.400)	(2.863.400)

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

CONSENSO INTERNO

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

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

Métricas Financeiras	Consenso	Mín	Máx	EZTEC 2T23	Banco 1	Banco 2	Banco 3	Banco 4	Banco 5
Receita Líquida	267	241	335	243	335	298	251	274	259
Margem Bruta	31%	29%	36,3%	32,4%	29,0%	33,7%	31,2%	31,3%	30,2%
EBIT	51	15	86	58	31	53	53	66	49
Lucro Líquido	60	42	92	75	42	69	58	74	54
Margem Líquida	23%	12,6%	30%	31,0%	12,6%	23,3%	23,1%	26,8%	20,9%
Geração (Queima) de Caixa	-40	-167	190	-82	-159	190	-52	67	-110

Métricas Financeiras	Consenso	Mín	Máx	Banco 6	Banco 7	Banco 8	Banco 9	Banco 10	Banco 11
Receita Líquida	267	241	335	241	308	245	259	254	320
Margem Bruta	31%	29%	36,3%	31,8%	36,3%	32,1%	30,6%	31,9%	36,0%
EBIT	51	15	86	45	75	55	15	19	86
Lucro Líquido	60	42	92	51	92	58	63	49	90
Margem Líquida	23%	12,6%	30%	21,2%	29,9%	23,6%	24,2%	19,4%	28,0%
Geração (Queima) de Caixa	-40	-167	190	-40	-167	53	0,00	70	-62

Notas de rodapé:

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

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

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

2T23

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

RELAÇÕES COM INVESTIDORES

A. EMÍLIO C. FUGAZZA

Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

PEDRO TADEU T. LOURENÇO

Gerente de Relações com Investidores

CHRISTIAN LOPES DE MELO

Especialista de RI

GIOVANNA BITTENCOURT

Analista de RI

GUILHERME R. DA COSTA

Analista de RI

ANEXOS >>

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

ANEXOS

FLUXO DE CAIXA

Período findo de 30 de junho de 2023

Valores expressos em milhares de reais – R\$

1523

Lucro Líquido	121.542
Ajustes para Reconciliar o Lucro Líquido com o Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais:	(90.265)
Ajuste a Valor Presente Líquido dos Impostos	4.354
Variação Monetária e juros, líquidos	(51.028)
Provisão de crédito duvidoso e provisão de distratos	898
Amortizações de ágio mais valia	2.501
Depreciações e Amortizações	8.647
Equivalência Patrimonial	(67.325)
Provisão para Contingências	(1.579)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e com recolhimento diferidos	13.267
(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:	(164.399)
Contas a Receber de Clientes	(834)
Imóveis a Comercializar	(170.322)
Demais Ativos	6.757
Aquisição CEPAC	-
Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais:	(50.658)
Adiantamento de Clientes	(9.315)
Juros Pagos	(12.208)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(15.067)
Fornecedores	7.890
Dividendos recebidos de controlada	-
Outros Passivos	(21.958)
Caixa Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais	(183.780)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos:	69.268
Aplicações Financeiras	(939.539)
Resgate de títulos financeiros	969.498
Aquisição de Investimentos	(36.922)
Aquisição de Bens do Imobilizado	(1.484)
Dividendo Recebido de controladas	50.581
Venda de investimentos permanentes	27.135
Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos	69.268
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos:	107.881
Partes relacionadas	(20.655)
Dividendos Pagos	(17.512)
Captação de Financiamentos e Debêntures	156.437
Juros de debêntures pagos	(21.353)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	17.586
Amortização de Empréstimos e Financiamentos	(6.622)
Custos com emissão de valores mobiliários	-
Caixa Gerado pelas nas Atividades de Financiamentos	107.881
Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa	(6.630)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	49.103
Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício	42.473

EVOLUÇÃO DO PoC

Empreendimento	06/2022	09/2022	12/2022	03/2023	06/2023
2019					
Vértiz Vila Mascote	100%	100%	100%	100%	100%
Le Jardin Ibirapuera	100%	100%	100%	100%	100%
Fit Casa Rio Bonito	100%	100%	100%	100%	100%
Pátrio Ibirapuera	91%	95%	100%	100%	100%
Artis Jardim Prudência	100%	100%	100%	100%	100%
Haute Ibirapuera	87%	92%	100%	100%	100%
Vivid Perdizes	100%	100%	100%	100%	100%
EZ Parque da Cidade	77%	84%	87%	88%	93%
Jardins do Brasil - Reserva JB	70%	78%	85%	90%	100%
Pin Internacional	68%	80%	87%	92%	97%
2020					
Air Brooklin	62%	72%	79%	85%	89%
Fit Casa Alto do Ipiranga	87%	100%	100%	100%	100%
Z Ibirapuera	84%	88%	91%	100%	100%
Piazza Gran Maia	61%	68%	75%	81%	88%
Giardino Gran Maia	61%	69%	75%	81%	87%
Signature	41%	46%	55%	62%	69%
Eredità	40%	49%	61%	75%	85%
Fit Casa Estação José Bonifácio	39%	52%	60%	70%	78%
Meu Mundo Estação Mooca	50%	63%	76%	83%	88%
2021					
Dream View Sky Resort e Fit Estação Oratório	27%	31%	37%	47%	55%
Arkadio	30%	33%	36%	39%	42%
In Design Ipiranga	23%	26%	33%	41%	51%
Unique Green	10%	12%	18%	23%	29%
Pin Osasco	10%	12%	16%	22%	30%
2022					
Vila Nova Fazendinha	6%	12%	19%	29%	40%
Expression e Exalt	28%	29%	31%	34%	37%
Haute e Hub Brooklin	0%	0%	30%	32%	36%
Chanés Street	0%	0%	0%	0%	28%
Park Avenue	0%	0%	0%	0%	44%
2023					
Jota by Lindenberg	0%	0%	0%	0%	33%
East Blue Tatuapé	0%	0%	0%	0%	23%
Lindenberg Ibirapuera	0%	0%	0%	0%	0%

ESTOQUE POR EMPREENDIMENTO

Empreendimento	# Unidades Lançadas	# Unidades em ESTOQUE	Área Priv. Lançada das Unid. m²	Área Priv. Vendida das Unidades (%)	ESTOQUE (R\$) das unidades	# Vagas, lojas e depósitos em ESTOQUE	ESTOQUE (R\$) Vagas, lojas e depósitos	ESTOQUE TOTAL	Bens de Terceiros (Un.)	Bens de Terceiros (R\$)	ESTOQUE + BENS DE TERCEIROS
Performado	28.779	633	2.307.571		406.797.189	611	16.809.300	423.606.489	38	25.117.274	448.723.763
Prime House Ipiranga	216	-	11.495	100,0%	-	1	40.000	40.000	-	-	40.000
Bell'Acqua	152	1	11.485	99,3%	649.345	-	-	649.345	-	-	649.345
Premiatto	424	-	44.059	100,0%	-	-	-	-	-	20.000	20.000
Supéria Moema	153	-	8.476	100,0%	-	6	180.000	180.000	1	528.982	708.982
Capital Corporate Office	450	-	35.127	100,0%	-	4	120.000	120.000	2	1.788.902	1.908.902
Supéria Paraíso	160	-	7.218	100,0%	-	10	300.000	300.000	-	-	300.000
Quality House Jd. Prudência	166	-	14.160	100,0%	-	1	40.000	40.000	-	-	40.000
Massimo Residence	108	-	15.545	100,0%	-	1	20.000	20.000	1	755.910	775.910
Up Home	156	-	12.999	100,0%	-	1	27.600	27.600	-	-	27.600
Sky	314	-	19.642	100,0%	-	1	36.000	36.000	-	-	36.000
NeoCorporate Offices	297	16	17.758	91,7%	12.706.629	122	2.440.000	15.146.629	-	-	15.146.629
Up Home Jd. Prudência	156	-	11.499	100,0%	-	1	40.000	40.000	-	-	40.000
Trend Paulista Offices	252	-	12.853	100,0%	-	52	1.560.000	1.560.000	1	584.402	2.144.402
Supéria Pinheiros	108	-	4.987	100,0%	-	6	180.000	180.000	-	-	180.000
Still Vila Mascote	150	-	9.663	100,0%	-	5	100.000	100.000	-	-	100.000
Sophis Santana	50	-	13.814	100,0%	-	-	-	-	1	2.901.825	2.901.825
Royale Merit	160	-	23.151	100,0%	-	-	-	-	3	3.541.092	3.541.092
Neo Offices	96	2	3.679	98,8%	629.196	3	90.000	719.196	-	-	719.196
Bosque Ventura	450	2	33.779	99,6%	849.010	1	34.000	883.010	3	1.353.376	2.236.386
In Design	422	-	17.882	100,0%	-	13	390.000	390.000	1	313.573	703.573
The View Nova Atlântica	200	-	14.223	100,0%	-	-	-	-	-	40.000	40.000
Green Work	378	10	16.136	95,2%	3.883.896	79	1.580.000	5.463.896	2	447.996	5.911.892
Prime House São Bernardo	508	-	30.051	100,0%	-	-	-	-	1	364.897	364.897
Parque Ventura	508	3	40.093	99,5%	1.198.756	-	-	1.198.756	6	2.774.419	3.973.175
Brasiliano	162	-	7.715	100,0%	-	2	72.000	72.000	-	-	72.000
Premiatto Sacomã	138	-	9.464	100,0%	-	6	240.000	240.000	2	903.721	1.143.721
EZ Mark	323	83	20.755	72,1%	81.857.400	126	2.500.000	84.357.400	-	-	84.357.400
Centro Empresarial J do Brasil	848	24	33.998	97,5%	6.356.575	23	640.500	6.997.075	-	-	6.997.075
Jardins do Brasil -Mantiqueira	498	-	37.917	100,0%	-	-	-	-	2	1.086.527	1.086.527
Quality House Ana Costa	238	-	17.911	100,0%	-	3	120.000	120.000	1	707.798	827.798
Cidade Maia - Alameda	448	6	19.253	98,4%	2.700.960	1	40.000	2.740.960	3	1.151.906	3.892.867
Cidade Maia - Praça	451	8	37.438	98,0%	5.815.893	17	680.000	6.495.893	2	1.277.378	7.773.271
Cidade Maia - Jardim	280	26	28.254	91,9%	18.909.358	11	440.000	19.349.358	1	832.521	20.181.879
Cidade Maia - Botânica	566	64	45.375	89,6%	39.319.748	4	160.000	39.479.748	3	1.922.647	41.402.396
Cidade Maia - Reserva	224	10	31.160	95,8%	12.300.351	3	120.000	12.420.351	-	-	12.420.351
Le Premier Flat C. do Jordão	108	2	14.498	98,9%	3.217.464	2	100.000	3.317.464	-	-	3.317.464
Prime House Parq. Bussocaba	568	-	34.414	100,0%	-	-	-	-	1	383.167	383.167
Legítimo Santana	70	-	6.532	100,0%	-	1	50.000	50.000	-	-	50.000
Splendor Ipiranga	44	-	7.820	100,0%	-	3	150.000	150.000	-	-	150.000
Massimo Vila Carrão	66	-	7.021	100,0%	-	1	40.000	40.000	-	-	40.000
Splendor Brooklin	42	-	8.946	100,0%	-	2	100.000	100.000	-	-	100.000
Up Home Vila Mascote	129	2	8.880	98,5%	1.118.779	1	40.000	1.158.779	-	-	1.158.779
In Design Liberdade	114	4	7.892	94,3%	5.354.993	4	80.000	5.434.993	-	-	5.434.993
Verace Brooklin	48	-	9.097	100,0%	-	6	300.000	300.000	-	-	300.000
Clima São Francisco	106	-	8.770	100,0%	4.026.159	6	80.000	4.106.159	-	-	4.106.159
Z.Cotovia	199	2	7.701	99,1%	1.082.497	-	-	1.082.497	-	-	1.082.497
Vertiz Tatuapé	200	1	15.195	99,4%	848.302	4	160.000	1.008.302	-	-	1.008.302
Fit Casa Brás	979	18	33.737	98,1%	3.033.987	-	-	3.033.987	-	-	3.033.987
Sky House	115	22	7.455	81,9%	16.538.773	1	40.000	16.578.773	-	-	16.578.773
Diogo Ibirapuera	69	-	9.902	100,0%	-	-	-	-	1	1.436.234	1.436.234
Z.Pinheiros	386	31	15.567	93,1%	20.143.178	29	1.160.000	21.303.178	-	-	21.303.178
Le Jardim Ibirapuera	22	4	4.129	84,1%	15.397.885	1	50.000	15.447.885	-	-	15.447.885
Vértiz Vila Mascote	168	1	14.078	98,8%	712.355	1	40.000	752.355	-	-	752.355
Fit Casa Rio Bonito	560	13	24.423	97,4%	5.432.473	7	280.000	5.712.473	-	-	5.712.473
Vivid Perdizes	102	18	6.459	82,6%	13.466.972	-	-	13.466.972	-	-	13.466.972
Pátrio Ibirapuera	54	(2)	15.811	100,0%	-	7	352.200	352.200	-	-	352.200
Artis Jardim Prudência	92	7	6.762	91,7%	5.261.904	-	-	5.261.904	-	-	5.261.904
J. do Brasil - Res. JB - 1ª Fase	330	17	25.241	94,7%	8.862.013	-	-	8.862.013	-	-	8.862.013
Haute Ibirapuera	57	3	9.188	92,6%	11.701.445	2	50.000	11.751.445	-	-	11.751.445
ID Lisboa	105	23	2.386	78,7%	8.451.872	-	-	8.451.872	-	-	8.451.872
PIN Internacional	1.416	16	50.856	98,5%	2.547.443	-	-	2.547.443	-	-	2.547.443
ID Jauaperi	169	12	3.558	94,0%	5.668.896	-	-	5.668.896	-	-	5.668.896
J. do Brasil - Res. JB - 2ª Fase	352	49	26.854	90,8%	19.087.725	-	427.000	19.514.725	-	-	19.514.725
Fit Casa Alto do Ipiranga	370	71	10.168	81,7%	20.177.103	-	-	20.177.103	-	-	20.177.103
Z.Ibirapuera	172	64	7.613	66,4%	47.487.856	30	1.120.000	48.607.856	-	-	48.607.856

Em Obras	8.022	2.861	488.057		1.828.267.881	123	5.187.500	1.833.455.381	-	-	1.833.455.381
EZ Parque da Cidade	244	40	45.153	81,9%	139.181.116	21	1.050.000	140.231.116	-	-	140.231.116
Air Brooklin	663	98	30.232	83,8%	99.400.009	6	-	99.400.009	-	-	99.400.009
Giardino Gran Maia	322	218	14.366	30,7%	87.926.388	3	120.000	88.046.388	-	-	88.046.388
Piazza Gran Maia	192	65	16.255	67,3%	45.859.098	7	280.000	46.139.098	-	-	46.139.098
Fit Casa José Bonifácio	894	336	28.444	65,1%	64.086.008	-	-	64.086.008	-	-	64.086.008
Signature	104	26	15.419	72,6%	33.187.457	7	75.000	33.262.457	-	-	33.262.457
Eredità	136	18	15.501	83,4%	17.754.272	3	-	17.754.272	-	-	17.754.272
Meu Mundo Estação Mooca	774	72	24.957	88,8%	11.280.359	23	262.500	11.542.859	-	-	11.542.859
ID Paraíso	231	59	5.394	73,7%	15.431.606	-	-	15.431.606	-	-	15.431.606
Dream View Sky Resort	420	113	31.450	63,4%	105.164.832	49	360.000	105.524.832	-	-	105.524.832
Arkadio	276	206	35.471	41,5%	321.283.024	3	50.000	321.333.024	-	-	321.333.024
Fit Casa Estação Oratório	80	40	2.650	44,3%	10.931.823	-	-	10.931.823	-	-	10.931.823
In Design Ipiranga	150	128	6.395	15,8%	54.011.395	-	-	54.011.395	-	-	54.011.395
Pin Osasco - 1ª Fase	351	127	12.924	64,2%	15.596.324	-	-	15.596.324	-	-	15.596.324
Unique Green - 1ª Fase	442	202	43.502	70,5%	138.576.474	-	1.960.000	140.536.474	-	-	140.536.474
Exalt	433	145	17.722	64,7%	94.702.001	-	-	94.702.001	-	-	94.702.001
Expression	80	21	12.051	76,0%	42.485.679	-	100.000	42.585.679	-	-	42.585.679
Villa Nova Fazendinha	830	291	28.021	64,8%	31.028.194	-	-	31.028.194	-	-	31.028.194
Hub Brooklin	412	196	15.530	47,3%	102.840.498	-	-	102.840.498	-	-	102.840.498
Haute Brooklin	104	72	16.813	52,8%	105.672.817	-	880.000	106.552.817	-	-	106.552.817
Unique Green - 2ª Fase	443	101	43.504	79,4%	90.727.934	-	-	90.727.934	-	-	90.727.934
Pin Osasco - 2ª Fase	351	211	12.924	43,5%	25.529.391	-	-	25.529.391	-	-	25.529.391
Park Avenue	90	76	13.379	32,3%	175.611.180	1	50.000	175.661.180	-	-	175.661.180
Lançamento	553	440	54.968		480.377.388	31	800.000	481.177.388	-	-	481.177.388
Chanés Street	250	181	11.958	30,9%	117.816.149	3	-	117.816.149	-	-	117.816.149
Jota Vila Mariana	136	159	13.459	48,4%	66.023.283	-	-	66.023.283	-	-	66.023.283
East Blue	123	71	16.587	47,3%	106.939.081	28	800.000	107.739.081	-	-	107.739.081
Lindenberg Ibira - Art Tower	44	29	12.964	34,8%	189.598.875	-	-	189.598.875	-	-	189.598.875
Total	37.354	3.934	2.850.596		2.715.442.458	765	22.796.800	2.738.239.258	38	25.117.274	2.763.356.532

RECEITA POR EMPREENDIMENTO

Empreendimento	% EZTEC	Receita Acumulada ¹
2012		
Neo Offices	100%	39.870
Bosque Ventura	85%	173.929
Terraço do Horto	100%	11.994
Massimo Nova Saúde	100%	68.589
In Design	100%	117.776
The View Nova Atlântica	100%	98.226
Green Work	100%	133.247
Up Home Santana	100%	51.069
Chácara Cantareira	100%	179.807
Prime House São Bernardo	100%	169.040
Parque Ventura	85%	221.153
Jardins do Brasil - Abrolhos	76%	198.728
Jardins do Brasil - Amazônia	76%	238.108
Brasilião	90%	76.506
Dez Cantareira	50%	23.201
2013		
EZ Towers	100%	1.320.830
Le Premier Paraíso	100%	97.643
Premiatto Sacomã	100%	63.260
Splendor Vila Mariana	100%	72.447
EZ Mark	100%	244.309
Jardins do Brasil - Mantiqueira	76%	197.976
Centro Empresarial Jardins do Brasil	76%	189.372
Massimo Vila Mascote	100%	141.993
Quality House Ana Costa	100%	126.027
Cidade Maia - Alameda	100%	149.744
Cidade Maia - Jardim	100%	191.477
Cidade Maia - Praça	100%	260.047
2014		
Cidade Maia - Botânica	100%	304.638
Cidade Maia - Reserva	100%	211.887
Magnífico Mooca	63%	68.022
San Felipe - Palazzo	100%	54.320
San Felipe - Giardino	100%	104.574
Prime House Parque Bussocaba	100%	200.269
Le Premier Flat Campos do Jordão	100%	134.696
Legítimo Santana	100%	61.198
2015		
Splendor Ipiranga	100%	82.039
Massimo Vila Carrão	100%	54.373
Jardins do Brasil - Atlântica	76%	222.115
2016		
Le Premier Moema	50%	54.558
Splendor Brooklin	100%	99.634
Up Home vila Mascote	100%	64.475
2017		
Legittimo Vila Romana	100%	55.146
In Design Liberdade	100%	73.163
Verace Brooklin	100%	95.618
Clima São Francisco	100%	75.018
2018		
Z.Cotovia	100%	110.179
Vertiz Tatuapé	100%	130.491

Sky House	100%	70.863
Fit Casa Brás	70%	144.763
Diogo Ibirapuera	100%	155.628
Z.Pinheiros	100%	205.426
2019		
Le Jardin Ibirapuera	100%	67.045
Vértiz Vila Mascote	100%	121.955
Fit Casa Rio Bonito	100%	159.255
Vivid Perdizes	100%	66.482
Pátrio Ibirapuera	70%	281.864
Artis Jardim Prudência	100%	55.334
Haute Ibirapuera	100%	155.902
Jardins do Brasil - Reserva JB	76%	304.861
EZ Parque da Cidade	100%	540.573
2020		
Air Brooklin	100%	320.465
Fit Casa Alto do Ipiranga	100%	79.274
Z.Ibirapuera	100%	95.667
Giardino Gran Maia	100%	32.905
Piazza Gran Maia	100%	80.776
Fit Casa Estação José Bonifácio	100%	89.867
Signature	50%	72.002
Eredità	50%	61.895
2021		
Dream View Sky Resort	100%	100.882
Unique Green	100%	169.865
In Design Ipiranga	100%	5.349
Arkadio	100%	82.304
2022		
Expression e Exalt	100%	105.849
Haute e Hub Brooklin	100%	73.237
Park Avenue	50%	39.857
Chanés Street	100%	12.892
2023		
East Blue	100%	15.962

COMPARTILHADAS

Demonstração de Resultados Compartilhadas
 Período findo de 30 de junho de 2023
 Valores expressos em milhares de reais – R\$

	2T23	1T23	%Var	2T22	%Var	1S23	1S22	%Var
Receita Bruta	145.685	66.815	118,0%	91.553	59,1%	212.500	162.580	30,7%
(-) Cancelamento de vendas	(9.664)	(941)	927,3%	(2.594)	272,5%	(10.605)	(7.166)	48,0%
(-) Impostos incidentes sobre vendas	(3.582)	(1.427)	151,0%	(1.970)	81,8%	(5.010)	(3.396)	47,5%
Receita Líquida	132.438	64.447	105,5%	86.988	52,3%	196.885	152.018	29,5%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(76.525)	(41.614)	83,9%	(56.712)	34,9%	(118.140)	(97.230)	21,5%
Lucro Bruto	55.913	22.833	144,9%	30.276	84,7%	78.746	54.788	43,7%
Margem Bruta (%)	42,2%	35,4%	6,8 p.p.	34,8%	21,3%	40,0%	36,0%	4 p.p.
(-) Despesas Comerciais	(5.248)	(4.019)	30,6%	(3.961)	32,5%	(9.267)	(7.955)	16,5%
(-) Despesas Administrativas	(1.578)	(1.692)	-6,7%	(1.428)	10,5%	(3.270)	(2.928)	11,7%
(+) Outras Receitas(Despesas) Operacionais	(64)	4	-1584,9%	(2.838)	-97,8%	59	(2.523)	-102,4%
Resultado Financeiro	4.162	2.333	78,4%	4.160	0,0%	6.495	7.392	-12,1%
Receitas Financeiras	4.598	2.545	80,7%	4.422	4,0%	7.143	7.877	-9,3%
Despesas Financeiras	(436)	(212)	106,2%	(261)	66,8%	(648)	(485)	33,5%
Provisões Sociais	(3.497)	(2.100)	66,5%	(1.998)	75,0%	(5.597)	(3.486)	60,6%
Participação de Acionistas não controladores	305	(26)	-1271,7%	(70)	-532,7%	279	(215)	-229,9%
Lucro Líquido	49.992	17.333	188,4%	24.141	107,1%	67.325	45.074	49,4%
Margem Líquida (%)	37,7%	26,8%	11 p.p.	27,8%	36,0%	34,2%	29,7%	4,5 p.p.

Balço Compartilhadas - Período findo de 30 de junho de 2023
 Valores expressos em milhares de reais – R\$

	2T23	1T23	%Var	2T22	%Var
ATIVO	638.321	676.234	-5,6%	529.398	20,6%
Circulante	282.172	309.911	-9,0%	287.830	-2,0%
Caixa e Equivalentes de Caixa	25.838	18.747	37,8%	21.381	20,8%
Contas a Receber de Clientes	69.709	63.447	9,9%	58.274	19,6%
Imóveis a Comercializar	118.373	66.258	78,7%	60.929	94,3%
Outros Ativos Circulantes	68.252	161.459	-57,7%	147.246	-53,7%
Não Circulante	356.149	366.323	-2,8%	241.568	47,4%
Contas a Receber de Clientes	175.278	155.235	12,9%	133.262	31,5%
Imóveis a Comercializar	148.448	146.954	1,0%	103.073	44,0%
Outros Ativos não Circulantes	32.424	64.134	-49,4%	5.234	519,5%
PASSIVO	168.470	161.923	4,0%	114.649	46,9%
Circulante	104.603	110.522	-5,4%	72.595	44,1%
Empréstimos e Financiamentos	15.695	15.402	1,9%	105	14891,7%
Adiantamento de Clientes	36.935	69.014	-46,5%	49.796	-25,8%
Outros Passivos Circulantes	51.972	26.105	99,1%	22.694	129,0%
Não Circulante	63.867	51.402	24,3%	42.055	51,8%
Empréstimos e Financiamentos	22.845	16.431	39,0%	23.615	-3,3%
Outros Passivos não Circulantes	41.022	34.970	17,3%	18.440	122,5%

EZ INC

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO & BALANÇO PATRIMONIAL

Demonstração de Resultado Consolidado Períodos findos em junho.2023 Valores expressos em milhares de reais - R\$	2T23	1T23	Var. %	1S23	1S22	Var. %
Receita Operacional Bruta	3.984	3.931	1,3%	7.915	6.848	15,6%
(+) Receita de Venda Imóveis	1.597	1.377	16,0%	2.974	36	8161,1%
(+) Receita de Locações	2.387	2.554	-6,5%	4.941	6.812	-27,5%
(+) Outras Receitas	(0)	0	-409,2%	(0)	-	n.a.
Receita Bruta	3.984	3.931	1,3%	7.915	6.848	15,6%
Deduções da Receita Bruta	(137)	(136)	1,0%	(273)	(289)	-5,6%
(-) Cancelamento de Vendas	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Cancelamento de Locação	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Impostos Incidentes sobre Vendas	(137)	(136)	1,0%	(273)	(289)	-5,6%
Receita Líquida	3.847	3.795	1,3%	7.642	6.558	16,5%
Custos Gerais	(723)	(773)	-6,5%	(1.496)	-	n.a.
(-) Custo dos Imóveis Vendidos	(724)	(773)	-6,3%	(1.496)	-	n.a.
(-) Custo das Locações	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Outros Custos	1	(0)	-217,6%	0	-	n.a.
Lucro Bruto	3.124	3.022	3,3%	6.146	6.558	-6,3%
Margem Bruta	81,2%	79,6%	1,6 p.p.	80,4%	100,0%	-19,6 p.p.
(Despesas) / Receitas Operacionais	(5.526)	(6.086)	-9,2%	(11.612)	(11.335)	2,4%
(-) Despesas Comerciais	(586)	(1.420)	-58,7%	(2.006)	(1.079)	85,9%
(-) Despesas Administrativas	(3.049)	(2.600)	17,3%	(5.649)	(6.683)	-15,5%
(-) Honorários da Administração	(1.007)	(864)	16,6%	(1.871)	(1.888)	-0,9%
(-) Despesas Tributárias	(884)	(1.202)	-26,5%	(2.086)	(1.797)	16,1%
(-) Provisões para perdas em investimentos	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	-	-	n.a.	-	112	-100,0%
(+) Equivalência Patrimonial	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros	(2.402)	(3.064)	-21,6%	(5.466)	(4.777)	14,5%
Margem Operacional	-62,5%	-80,7%	18,3 p.p.	-71,5%	-72,8%	1,3 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	1.483	964	53,8%	2.447	3.900	-37,3%
(+) Receitas Financeiras	1.486	978	51,9%	2.464	4.152	-40,7%
(-) Despesas Financeiras	-3	-14	-78,6%	-17	-252	-93,3%
Resultado Operacional	(919)	(2.100)	-56,2%	(3.019)	(877)	244,7%
Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social	(919)	(2.100)	-56,2%	(3.019)	(877)	244,7%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(469)	(345)	35,9%	(814)	(856)	-4,9%
(-) Correntes	(543)	(397)	36,8%	(940)	(987)	-4,8%
(-) Diferidos	74	52	42,3%	126	131	-3,8%
Lucro Líquido	(1.388)	(2.445)	-43,2%	(3.833)	(1.733)	121,3%
(-) Lucro Atribuível aos Acionistas Não Controladores	0	0	n.a.	0	0	n.a.
Lucro Atribuível aos Acionistas Controladores	(1.388)	(2.445)	-43,2%	(3.833)	(1.733)	121,3%
Margem Líquida	-36,1%	-64,4%	28,3 p.p.	-50,2%	-26,4%	-23,8 p.p.

Balancos Patrimoniais
 Períodos findos em junho.2023
 Valores expressos em milhares de reais - R\$

	2T23	1T23	Var. %	2T22	Var. %
ATIVO	1.328.448	1.284.438	3,4%	1.178.175	12,8%
<i>CIRCULANTE</i>	163.640	163.082	0,3%	189.592	-13,7%
Caixa e Equivalentes de Caixa	3.502	1.477	137,1%	11.648	-69,9%
Aplicações Financeiras	14.722	18.597	-20,8%	42.619	-65,5%
Contas a Receber	13.201	16.684	-20,9%	5.608	135,4%
Imóveis a Comercializar	131.816	125.800	4,8%	127.922	3,0%
Tributos a Compensar	359	359	0,0%	352	2,0%
Outros Créditos	40	165	-75,8%	1.443	-97,2%
<i>NÃO CIRCULANTE</i>	1.164.808	1.121.356	3,9%	988.583	17,8%
Contas a Receber	6.145	6.950	-11,6%	7.908	-22,3%
Imóveis a Comercializar	1.145.229	1.105.583	3,6%	978.374	17,1%
Certificado de Potencial Adicional de Construção e outros créditos	0	0	n.a.	0	n.a.
Investimentos	0	0	n.a.	0	n.a.
Outros Créditos	13.434	8.823	52,3%	2.301	483,8%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.328.448	1.284.438	-1,8%	1.178.175	7,0%
<i>CIRCULANTE</i>	59.266	107.734	-42,9%	101.118	-39,2%
Empréstimos e Financiamentos	0	22.810	-100,0%	12.844	-100,0%
Fornecedores	14.317	11.251	27,3%	18.025	-20,6%
Obrigações Trabalhistas	1.328	778	70,7%	1.004	32,3%
Obrigações Fiscais	1.682	1.717	-2,0%	1.685	-0,2%
Contas a Pagar	703	702	0,0%	1.041	-32,6%
Provisão para Garantia	0	0	n.a.	0	n.a.
Terrenos a Pagar	40.791	67.623	-39,7%	66.254	-38,4%
Dividendos a Pagar	0	2.256	0,0%	0	n.a.
Tributos com Recolhimento Diferido	445	597	-25,5%	265	67,9%
Outros Débitos	0	0	n.a.	0	n.a.
<i>NÃO CIRCULANTE</i>	192.874	134.008	43,9%	75.894	154,1%
Empréstimos e Financiamentos	190.124	131.243	44,9%	40.009	375,2%
Terrenos a Pagar	0	0	n.a.	33.067	-100,0%
Impostos com Recolhimento Diferido	750	765	-2,0%	818	-8,3%
Outros Débitos com Terceiros	2.000	2.000	0,0%	2.000	0,0%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.076.308	1.042.696	0,23%	1.001.163	4,39%
<i>PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES</i>	1.076.308	1.042.696	0,2%	1.001.163	4,4%
Capital Social	1.033.440	1.033.440	0,0%	902.440	-20,9%
Reserva Legal	767	767	0,0%	292	162,7%
Reserva de Expansão	7.101	8.489	28,8%	2.431	349,8%
AFAC	35.000	0	n.a.	96.000	-136,5%
<i>PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES</i>	0	0	n.a.	0	n.a.

DRE - Fit Casa	2T23	1T23	%Var	2T22	%Var	1S23	1S22	%Var
RECEITA BRUTA	24.360	18.267	33,4%	20.952	16,3%	42.626	34.252	24,5%
(-) Cancelamento de Vendas	(1.580)	(4.353)	-63,7%	(3.552)	-55,5%	(5.934)	(4.661)	27,3%
(-) Imposto Incidentes sobre Vendas	(593)	(197)	201,7%	(389)	52,7%	(790)	(645)	22,5%
RECEITA LÍQUIDA	22.186	13.717	61,7%	17.011	30,4%	35.903	28.946	24,0%
(-) Cancelamento de Vendas	(15.025)	(10.447)	43,8%	(11.991)	25,3%	(25.472)	(19.172)	32,9%
LUCRO BRUTO	7.161	3.270	119,0%	5.020	42,6%	10.430	9.774	6,7%
(%) Margem Bruta	32,3%	23,8%	8,4p.p	29,5%	2,8p.p	29,1%	33,8%	-4,7p.p
(DESPESAS) / RECEITAS OPERACIONAIS	(2.622)	(2.666)	-1,7%	(2.880)	-9,0%	(5.288)	(6.145)	-13,9%
(-) Despesas Comerciais	(2.088)	(1.814)	15,1%	(1.999)	4,5%	(3.902)	(3.840)	1,6%
(-) Despesas Administrativas	(534)	(852)	-37,4%	(881)	-39,4%	(1.386)	(2.305)	-39,9%
(+) Equivalência Patrimonial	6.706	5.397	24,3%	8.236	-18,6%	12.103	14.831	-18,4%
RESULTADO FINANCEIRO	278	315	-11,8%	1.929	-85,6%	593	2.199	-73,0%
(+) Receita Financeira	372	373	-0,2%	1.942	-80,8%	744	2.233	-66,7%
(-) Despesas Financeiras	(94)	(57)	64,8%	(13)	617,8%	(151)	(34)	347,1%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIB. SOCIAL	(434)	(370)	17,4%	(457)	-4,9%	(804)	(784)	2,6%
ATRIBUÍVEL AOS NÃO CONTROLADORES	9	7	0	14	(0)	16	47	(1)
LUCRO LÍQUIDO (Atribuível aos controladores)	11.097	5.953	86,4%	11.862	-6,5%	17.050	19.923	(0)
(%) Margem Líquida	50,0%	43,4%	6,6p.p	69,7%	-19,7p.p	47,5%	68,8%	-21,3p.p

Balanço Patrimonial - Fit Casa	2T23	1T23	%Var	2T22	%Var
ATIVO	398.905	414.100	-3,7%	409.942	-2,7%
Circulante	177.529	193.169	-8,1%	171.044	3,8%
Caixa e Equivalentes de Caixa	23.455	36.516	-35,8%	37.377	-37,2%
Contas a Receber de Clientes	48.576	48.868	-0,6%	48.871	-0,6%
Imóveis a Comercializar	199.576	194.388	2,7%	74.722	167,1%
Outros Ativos Circulantes	(94.078)	-	n.a	-	n.a
Não Circulante	221.375	220.932	0,2%	238.898	-7,3%
Contas a Receber de Clientes	18.716	21.736	-13,9%	21.286	-12,1%
Imóveis a Comercializar	199.576	194.388	2,7%	214.202	-6,8%
Outros Ativos não Circulantes	3.084	4.808	-35,9%	3.409	-9,5%
PASSIVO	78.045	62.253	25,4%	30.758	153,7%
Circulante	60.905	50.013	21,8%	29.298	107,9%
Empréstimos e Financiamentos	7.977	7.169	11,3%	105	7519,7%
Adiantamento de Clientes	3.288	2.625	25,3%	10.078	-67,4%
Outros Passivos Circulantes	49.640	40.220	23,4%	19.115	159,7%
Não Circulante	17.140	12.240	40,0%	1.460	1074,1%
Empréstimos e Financiamentos	1	1	-0,0%	9	-94,5%
Outros Passivos não Circulantes	17.139	12.240	40,0%	1.451	1081,6%

Earnings Release 2Q23

CONFERENCE CALL

with simultaneous translation

August 11, 2023

10h (Brasília Time) / 09h (NY Time)



Zoom:

[Click here](#) or access via QR Code
835 8840 8141

Contact IR

- A. Emílio C. Fugazza
- Pedro Tadeu T. Lourenço
- Christian Lopes de Melo
- Giovanna Bittencourt
- Guilherme R. da Costa

 Tel.: +55 (11) 5056-8313
 ri@eztec.com.br

 ri.eztec.com.br/en/

SUMMARY

2Q23 HIGHLIGHTS.....	3
MANAGEMENT’S COMMENTS.....	4
BALANCE SHEET	5
INCOME STATEMENT.....	6
FINANCIAL INDICATORS.....	7
REVENUE, COST & GROSS PROFIT	7
SELLING EXPENSES.....	9
ADMINISTRATIVE EXPENSES	10
EQUITY INCOME.....	11
RESULTS TO BE RECOGNIZED.....	12
FINANCIAL RESULTS.....	13
CASH AND DEBTS	14
OPERATIONAL INDICATORS	15
LAUNCHES.....	15
OPERATIONS INFORMATIONS	16
EZ INC.....	17
SALES & CANCELLATIONS	18
DIRECT RECEIVABLES PORTFOLIO.....	20
INVENTORY	21
LANDBANK	22
CAPITAL MARKETS	24
ADDITIONAL VALUE	24
INTERNAL CONSENSUS	25
ANNEXES.....	27
CASH FLOW.....	27
POC EVOLUTION	28
INVENTORY BY PROJECT	29
REVENUE BY PROJECT.....	31
RESULTS FOR SHARED CONTROL PROJECTS	33
EZ INC.....	34
FIT CASA.....	36

2Q23 HIGHLIGHTS



Lindenbergh Ibirapuera 34.8%
1st Tower - Art Tower (90% EZTEC) | Sold

R\$ 300 million



East Blue Tatuapé
100% EZTEC project

R\$ 175 million

47.3%
Sold

Net income of R\$75 million is almost double the previous quarter, an increase of 78%.

With the expressive PSV of East Blue the project overcomes the suspensive clause and accelerates the recomposition of the gross margin.

Financial Highlights	2Q23	1Q23	%Var	2Q22	%Var	1H23	1H22	%Var
Net Revenue (R\$ k)	242,732	250,784	-3.2%	242,557	0.1%	493,516	529,717	-6.8%
Gross Profit (R\$ k)	78,581	71,285	10.2%	84,099	-6.6%	149,866	196,962	-23.9%
Gross Margin	32.4%	28.4%	4.0 p.p	34.7%	-2.3 p.p	30.4%	37.2%	-6.8 p.p
Net Income (R\$ k)	75,333	42,225	78.4%	83,121	-9.4%	117,558	187,770	-37.4%
Net Margin	31.0%	16.8%	14.2 p.p	34.3%	-3.2 p.p	23.8%	35.5%	-11.6 p.p
Earnings per Share (R\$)	0.35	0.19	84.2%	0.38	-7.9%	0.54	1.90	-71.7%
Net Debt (Cash) (R\$ k)	(98,261)	(180,365)	-45.5%	(608,918)	-83.9%	(98,261)	(608,918)	-83.9%
Cash Generation (Burn) (R\$ k)	(82,104)	(60,786)	35.1%	(183,837)	-55.3%	(142,890)	(259,413)	-44.9%

Operacional Highlights	2Q23	1Q23	%Var	2Q22	%Var	1H23	1H22	%Var
# of Projects/Phases Launched	2	1	100.0%	2	0.0%	3	5	-40.0%
PSV %EZTEC (R\$ k)	475,000	127,000	274.0%	414,400	14.6%	602,000	903,800	-33.4%
Gross Sales %EZTEC (R\$ k)	486,582	413,950	17.5%	266,949	82.3%	900,025	618,685	45.5%
Net Sales %EZTEC (R\$ k)	419,092	366,295	14.4%	205,970	103.5%	784,880	509,796	54.0%
Total Inventory (R\$ mn)	2,763,360	2,567,118	7.6%	3,404,000	-18.8%	2,763,360	3,404,000	-18.8%
Net SoS	13.2%	12.5%	0.7 p.p	7.0%	6.2 p.p	22.1%	15.7%	6.4 p.p
# of Active Construction Sites	20	19	5.3%	20	0.0%	20	20	0.0%
Total Landbank (R\$ mn)	8,513,328	8,343,711	2.0%	11,080,190	-23.2%	8,513,328	11,080,190	-23.2%

São Paulo, August 10, 2023 - EZTEC S.A. (BOVESPA: EZTC3) celebrates its 44th anniversary as one of the most profitable builders and developers in Brazil. The Company announces its results for the second quarter of 2023 (2Q23). Except where stated otherwise, EZTEC's operating and financial information is presented on a consolidated basis and in Brazilian real (R\$), in accordance with Generally Accepted Accounting Principles in Brazil ("BR GAAP") and the International Financial Reporting Standards (IFRS) applicable to real estate developers in Brazil, as approved by the Accounting Pronouncement Committee (CPC), Securities and Exchange Commission of Brazil (CVM) and Federal Accounting Board (CFC). Non-accounting and non-financial data were not revised.

MANAGEMENT'S COMMENTS

2Q23

EZTEC's Management announces the results of the second quarter of 2023 (2Q23). The quarter ended with a quarterly gross margin of 32.4% and net margin of 31.0%, 4.0 p.p. and 14.2 p.p. higher than 1Q23, respectively, resulting in a quarterly net profit of R\$75.3 million, 78.4% higher than in 1Q23. The Company notes the expansion of its financial and operating results amid a scenario with recent positive changes for real estate development in Brazil.

In the financial aspect, the Company maintains its path of recovery of the possible gross margin. As pointed out in previous disclosures, the increase in the sales volume of projects under construction, launched between 2020-2022, and still impacted by inflation should make the return to historical levels occur gradually. In this quarter three projects were recognized: (i) Chanés Street (4Q22); (ii) Park Avenue (4Q22) and Jota by Lindenberg (1Q23), however only the first one had its result incorporated into gross profit, the others are appreciated in the equity line. In a managerial analysis, if the equity-accounted projects affected the Company's revenue and gross profit in proportion to their participation, the gross margin would have been 37.4% in this quarter.

Sales remained an important topic this quarter, reaching R\$ 486.6 million in 2Q23. Thus, the first half of 2023 closes as the best start to the year in the Company's history! This effect stems from (i) the performance of launches that have reached higher VSOs than in recent years, driven by customers less pressured by inflation and with expectations of a new cycle of interest rate cuts, (ii) the strong commercial campaign dedicated to encouraging the sale of Under Construction and Performed inventories through Homes Stores and; (iii) the financing campaign, EZTEC Style, which offers credit for post-key financing from 7.99% p.a. + IPCA or IGP-DI.

This quarter also saw the announcement of the new rules of the Minha Casa Minha Vida (MCMV) Program and the approval of the Mid-Term Review of São Paulo's Strategic Master Plan, important actions for the industry. In the light of these changes, the Company is mobilizing to understand the impact that the latter may have on its landbank, aware that a positive effect may be extracted, even if minimal, and which should be appreciated in the next earnings releases. As for low-end projects, the new ceiling has allowed the reassessment of the viability of projects linked to FIT CASA, which allows the Company to review its appetite for launches in this line.

Two new projects were launched in June near the end of the quarter, they are: (i) East Blue Tatuapé, a 100% EZTEC middle-high income project in Tatuapé, East Zone of São Paulo, with 123 units and 13.459 m² of private area, with R\$175 million of PSV that ended the quarter 47% sold and the; (ii) Lindenberg Ibirapuera - Art Tower, the first tower of the project, which is a relaunch of EZ Infinity (2021), the project started to have the participation of Contrutora Adolpho Lindenberg through Joint-Venture EZCAL and today is 90% EZTEC. The high-income project located in Paraíso, South Zone of São Paulo, has 44 units, 12,964 m² of private area, a PSV of R\$ 333 million and is 35% sold.

Finally, we inform our shareholders that the Board of Directors has approved the payment of dividends under the quarterly profits. The total amount will be R\$ 17.3 million, approximately R\$ 0.08 (eight cents) per share to be paid on August 31, 2023. In addition, we have had in recent months the entry of a new director, approved at the EGM on July 21.

Enjoy your reading,

THE MANAGEMENT

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

Relationship with Independent Auditors: In compliance with CVM Instruction number 381/03 we inform that the independent auditors Ernst & Young Auditores Independentes S.S. did not provide services other than those related to external auditing in 2023. The company's policy when contracting the services of independent auditors ensures that there is no conflict of interest, loss of independence or objectivity.

BALANCE SHEET

Click and access the data in Excel


 Period ended June 30, 2023
 In thousand of Brazilian Reals (R\$)

	2Q23	1Q23	%Var	2Q22	%Var
ASSETS	5,708,397	5,601,273	1.9%	5,388,323	5.9%
CURRENT ASSETS	2,329,851	2,491,298	-6.5%	2,473,337	-5.8%
Cash and Cash Equivalents	47,806	36,971	29.3%	64,042	-25.4%
Financial Investments	733,611	752,458	-2.5%	939,636	-21.9%
Trade Accounts Receivable	296,091	320,651	-7.7%	320,162	-7.5%
Provision for Doubtful Accounts	(16,001)	(18,013)	-11.2%	(6,888)	132.3%
Real Estate Held for Sale	1,232,062	1,362,800	-9.6%	1,109,196	11.1%
Recoverable Taxes	9,572	9,492	0.8%	9,019	6.1%
Other Receivables	26,710	26,939	-0.9%	38,170	-30.0%
NON-CURRENT ASSETS	3,378,546	3,109,975	8.6%	2,914,986	15.9%
Trade Accounts Receivable	823,337	774,622	6.3%	714,991	15.2%
Real Estate Held for Sale	1,728,646	1,535,346	12.6%	1,572,546	9.9%
Recoverable Taxes	35,902	32,794	9.5%	29,925	20.0%
Due To Related Parties	37,747	21,381	76.5%	164	22916.5%
Notes Receivable	16,727	16,727	0.0%	18,416	-9.2%
Other Receivables	155,660	136,788	13.8%	36,382	327.9%
Goodwill over Investments	71,467	73,565	-2.8%	74,847	-4.5%
Investments	463,513	469,691	-1.3%	416,563	11.3%
Property and Equipment	43,869	47,271	-7.2%	49,125	-10.7%
Intangible	1,678	1,790	-6.3%	2,027	-17.2%
LIABILITIES	1,064,771	1,033,538	3.0%	911,874	16.8%
CURRENT LIABILITIES	453,463	454,575	-0.2%	389,664	16.4%
Suppliers	62,420	64,087	-2.6%	80,321	-22.3%
Payroll Obligations	11,829	11,921	-0.8%	10,025	18.00%
Tax Obligations	23,140	24,105	-4.0%	23,893	-3.2%
Loans and Financing	123,744	70,370	75.9%	15,403	703.4%
Debentures	5,136	15,919	-67.7%	-	n.a
Trade Accounts Payable	36,189	34,370	5.3%	18,221	98.6%
Reserve for Guarantee	6,705	7,077	-5.3%	7,669	-12.6%
Advances from Customers	122,222	131,791	-7.3%	138,444	-11.7%
Land Payable	47,051	78,784	-40.3%	80,491	-41.6%
Dividends Payable	-	-	n.a	-	n.a
Due to Related Parties	1,052	856	22.9%	725	45.1%
Deferrend Taxes	11,047	12,305	-10.2%	11,286	-2.1%
Use Rights Payable	2,928	2,990	-2.1%	3,186	-8.1%
NON-CURRENT LIABILITIES	611,308	578,963	5.6%	522,210	17.1%
Loans and Financing	254,793	223,447	14.0%	75,389	238.0%
Debenture	299,483	299,328	0.1%	303,968	-1.5%
Land Payable	-	-	n.a	83,331	-100.0%
Reserve for Guarantee	7,496	6,530	14.8%	5,155	45.4%
Reserve for Contingencies	8,603	10,182	-15.5%	15,683	-45.1%
Deferred Taxes	31,737	29,678	6.9%	27,162	16.8%
Other Debts to Third Parties	2,389	2,389	0.0%	2,389	0.0%
Use Rights Payable	6,807	7,409	-8.1%	9,133	-25.5%
SHAREHOLDER'S EQUITY	4,643,626	4,567,735	1.7%	4,476,449	3.7%
CONTROLLING SHAREHOLDERS' EQUITY	4,577,177	4,511,872	1.5%	4,387,528	4.3%
Social Capital	2,888,997	2,888,997	0.0%	2,888,997	0.0%
Capital Reserve	38,297	38,297	0.0%	38,297	0.0%
Cost of Shares Emission	(40,754)	(40,754)	0.0%	(40,754)	0.0%
Treasury Stock	(45,181)	(45,181)	0.0%	(42,627)	6.0%
Earnings Reserves	1,677,702	1,677,702	0.0%	1,430,111	17.3%
Accumulated Profits	107,530	42,225	154.7%	162,918	-34.0%
Goodwill on Transactions with Partners	(49,414)	(49,414)	0.0%	(49,414)	0.0%
PATRIMÔNIO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	66,449	55,863	19.0%	88,921	-25.3%

INCOME STATEMENT

Click and access the data in Excel



	IFRS 10						% EZ BR GAAP		
	2Q23	1Q23	%Var	2Q22	%Var	1H23	1H22	%Var	2Q23*
Period ended June 30, 2023 Amounts expressed in thousands of reais - R\$									
GROSS REVENUE	298,311	282,351	5.7%	265,243	12.5%	580,662	590,276	-1.6%	n.a.
(+) Revenue from Sale of Real Estate	292,420	276,926	5.6%	259,867	12.5%	569,346	579,327	-1.7%	n.a.
(+) Revenue from Services and Rental	5,891	5,425	8.6%	5,376	9.6%	11,316	10,949	3.4%	n.a.
DEDUCTIONS FROM GROSS REVENUE	(55,579)	(31,567)	76.1%	(22,686)	145.0%	(87,146)	(60,559)	43.9%	n.a.
(-) Cancelled Sales	(48,977)	(25,545)	91.8%	(16,157)	203.1%	(74,522)	(46,940)	58.8%	n.a.
(-) Taxes on Sales	(6,602)	(6,022)	9.6%	(6,529)	1.1%	(12,624)	(13,619)	-7.3%	n.a.
NET REVENUE	242,732	250,784	-3.2%	242,557	0.1%	493,516	529,717	-6.8%	401,186
COSTS OF REAL ESTATE SOLD, RENTALS AND SERVICES	(164,151)	(179,499)	-8.6%	(158,458)	3.6%	(343,650)	(332,755)	3.3%	(257,058)
(-) Site / Land Cost	(172,699)	(172,699)	-7.7%	(156,019)	10.7%	(345,398)	(327,961)	1.3%	n.a.
(-) Capitalized Financial Charges	(3,423)	(3,423)	-36.4%	(892)	283.7%	(6,846)	(1,741)	221.7%	n.a.
(-) Inventory Maintenance and Collateral	(3,377)	(3,377)	-23.1%	(1,547)	118.3%	(6,754)	(3,053)	95.7%	n.a.
GROSS PROFIT	78,581	71,285	10.2%	84,099	-6.6%	149,866	196,962	-23.9%	144,128
(%) Gross Margin	32.4%	28.4%	4.0 p.p	34.7%	-2.3 p.p	30.0%	37.2%	-6.8 p.p	35.9%
OPERATIONAL REVENUES / (EXPENSES)	(20,380)	(42,095)	-51.6%	(35,365)	-42.4%	(62,475)	(71,230)	-12.3%	(78,371)
(-) Selling Expenses	(29,868)	(24,931)	19.8%	(23,088)	29.4%	(54,799)	(44,746)	22.5%	(35,792)
(-) Administrative Expenses	(35,677)	(31,235)	14.2%	(34,966)	2.0%	(66,912)	(64,417)	3.9%	(37,295)
(-) Tax Expenses	(2,165)	(2,798)	-22.6%	(2,258)	-4.1%	(4,963)	(7,478)	-33.6%	(2,618)
(+) Equity Income	49,992	17,333	188.4%	24,141	107.1%	67,325	45,074	49.4%	(168)
(+) Other Expenses / Operational Revenues	(2,662)	(464)	473.7%	807	-430.1%	(3,126)	338	-1026.2%	(2,497)
EBIT	58,201	29,190	99.4%	48,735	19.4%	87,391	125,733	-30.5%	65,757
FINANCIAL RESULT	23,096	24,322	-5.0%	48,163	-52.0%	47,418	89,565	-47.1%	28,145
(+) Financial Revenue	35,383	36,663	-3.5%	56,108	-36.9%	72,046	100,221	-28.1%	42,210
(-) Financial Expense	(12,287)	(12,341)	-0.4%	(7,945)	54.7%	(24,628)	(10,656)	131.1%	(14,065)
EARNINGS BEFORE INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION	81,297	53,512	51.9%	96,898	-16.1%	134,809	215,298	-37.4%	93,902
INCOME TAX AND SOCIAL CONTRIBUTION	(5,785)	(7,482)	-22.7%	(8,141)	-28.9%	(13,267)	(16,274)	-18.5%	(9,854)
(-) Current	(5,915)	(7,063)	-16.3%	(8,466)	-30.1%	(12,978)	(17,343)	-25.2%	(8,868)
(-) Deferred	130	(419)	-131.0%	325	-60.0%	(289)	1,069	-127.0%	(985)
ATTRIBUTABLE TO NON-CONTROLLING	(179)	(3,805)	-95.3%	(5,636)	-96.8%	(3,984)	(11,254)	-64.6%	(8,715)
NET INCOME (ATTRIBUTABLE TO CONTROLLING SHAREHOLDERS)	75,333	42,225	78.4%	83,121	-9.4%	117,558	187,771	-37.4%	75,334
(%) Net Margin	31.0%	16.8%	14.2 p.p	34.3%	-3.2 p.p	23.8%	35.5%	-11.6 p.p	18.8%

*Management opening not reviewed by independent auditors

FINANCIAL INDICATORS

REVENUE, COST & GROSS PROFIT

Gross Margin



32.4%

2st Quarter

30.4%

Year-to-date

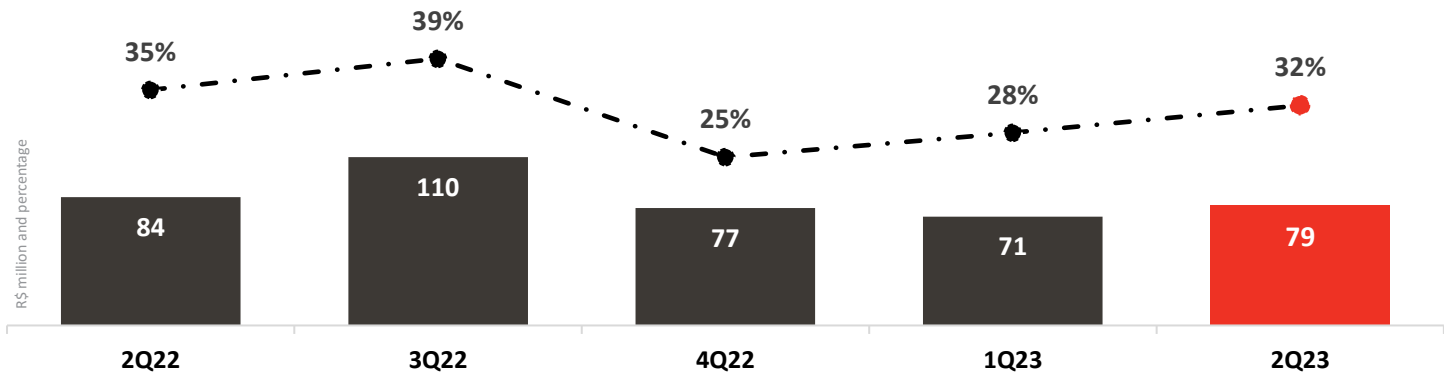
↑ 4.0 p.p. vs 1Q23

Accounting recognition of Chanés Street (4Q22) and East Blue (2Q23) help recover gross margin. The accounting recognition of EZTEC's projects usually occurs through the achievement of one of the conditions: (i) after 180 days of the real estate development registered in the property's registration, something close to 6 months after the launch or; (ii) the sale of 40% to 50% of the residential units of the property, depending on the project. In the case of Chanés Street, launched in Dec/22, the overrun occurred this quarter due to the first effect, and East Blue due to the second, which had more than 40% of units sold in less than 2 months.

Cancellations of R\$ 27.2 mi (14 units) of the EZ Parque da Cidade project minimize the impacts of this project on the margin. After Apr/23 there was the effective materialization of the delay of the EZ Parque da Cidade project. Customers who wished to waive the fine, preferring the option of cancellation from the unit with the right to receive the entire amounts paid adjusted to INCC, realized their wish. Thus, the Company had to remove the gains and costs linked to these units (project currently with 93% PoC) from its financial data. This reduces the weight that the margins of these units triggered on the Company's results.

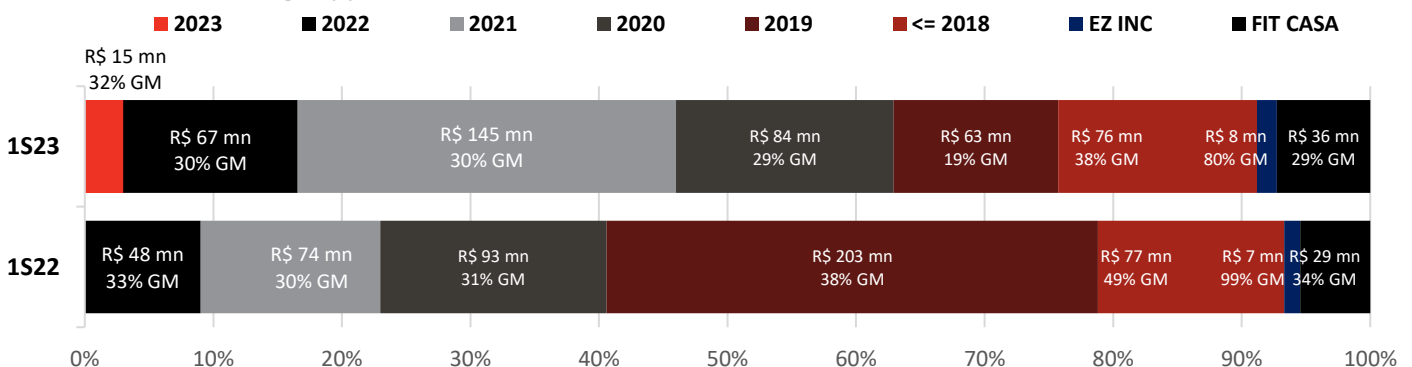
Company increased gross margin by 4.0 p.p. in the quarter supported by the recognition of launches

Quarterly evolution of profit and gross margin



The weight of projects launched before 2020 is losing relevance as they are delivered

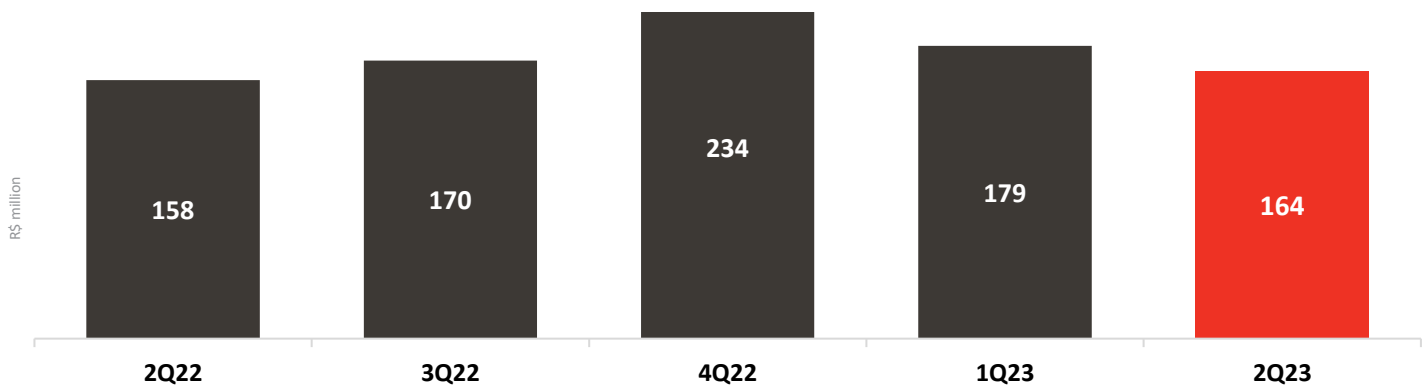
Net Revenue and Gross Margin by year of launch



*for the 2022 and 2021 projects, the effect of the adjustment to present value in the recognition of launches was highly impacted by the interest rate

Costs remain in line with historically observed volumes

Quarterly Costs Evolution



Construction & Land Cost



97.1%

Of the quarter's costs

An average EZTEC project is much larger than the average project built in Brazil. However, in the official calculation of the INCC, FGV takes as a reference the smaller projects, far from the profile of EZTEC's developments. In its methodology, FGV tracks cost baskets for three project profiles: [i] horizontal developments (houses), [ii] buildings up to 8 stories tall, and [iii] buildings higher than 8 floors. As expected, the larger the project, the greater tends to be the weight of steel, cement, aluminum, among others. However, this calculation model was reviewed by FGV, and as of July/23 new calculation parameters will be adopted, possibly, more adherent to the dynamics of the Company's costs.

Capitalized Financial Charges



1.3%

Of the quarter's costs

Low volume of SFH debt. In the real estate market, in accounting terms, interest on construction financing is capitalized to the cost of the product, instead of being considered a financial expense, since it is a result of the production process. However, this interest becomes an expense under the line of Interest and Monetary Variations Liabilities once the development is delivered.

Maintenance and Collateral



1.6%

Of the quarter's costs

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

SELLING EXPENSES

With new launches and higher sales volume, commercial expenses rise again. The Company dedicated its advertising and publicity efforts to broaden the reach of communication for its two new launches, Lindenberg Ibirapuera and East Blue Tatuapé. For Lindenberg Ibirapuera, its sales stand, located on Avenida 23 de Maio, was already being developed since 4Q22 and is being immobilized, however, East Blue had a stand and decoration developed this quarter, increasing the expenses of this line. In addition, the Jota by Lindenberg project, a partnership project, did not have its commercial expenses computed in the commercial expenses line in 1Q23, influencing only the Equity line. Finally, with the increase in sales, it was possible to observe an increase in expenses related to Sales Commission.



Advertising and Commissions Expenses

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



Expenses with sales stands and models

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



Maintenance and Inventory

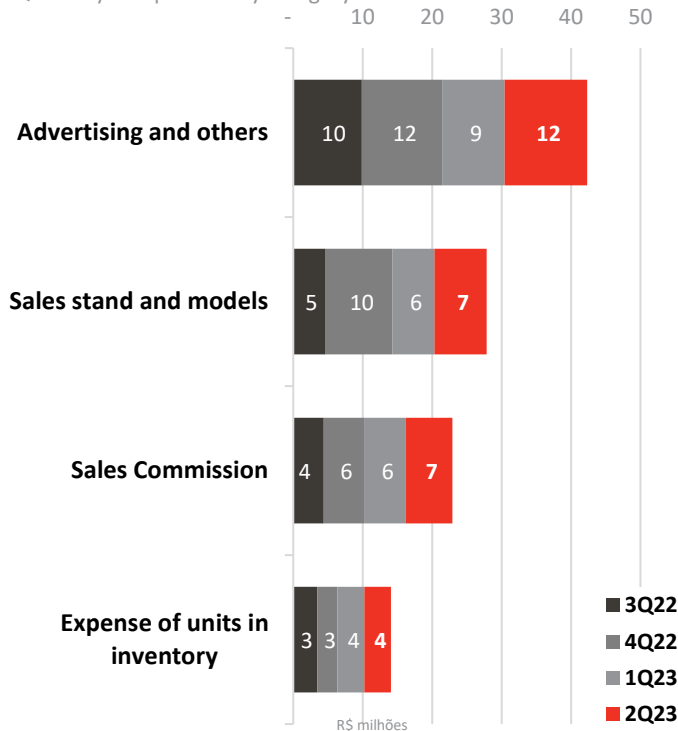
A higher volume of inventory and a higher volume of projects delivered under warranty contribute to higher maintenance costs.

Period ended in June.30 of 2023 In thousands of Brazilian Reais (R\$)

	2Q23	1Q23	%Var	2Q22	%Var	1H23	1H22	%Var
SELLING EXPENSES	29,868	24,931	19.8%	23,088	29.4%	54,799	44,746	22.5%
Advertising and others	11,881	8,989	32.2%	8,963	32.6%	20,870	16,925	23.3%
Sales stand and models	7,478	6,070	23.2%	6,499	15.1%	13,548	12,655	7.1%
Sales Commission	6,698	6,001	11.6%	4,209	59.1%	12,699	8,735	45.3%
Expenses with units in inventory	3,811	3,871	-1.6%	3,417	11.5%	7,682	6,431	19.5%

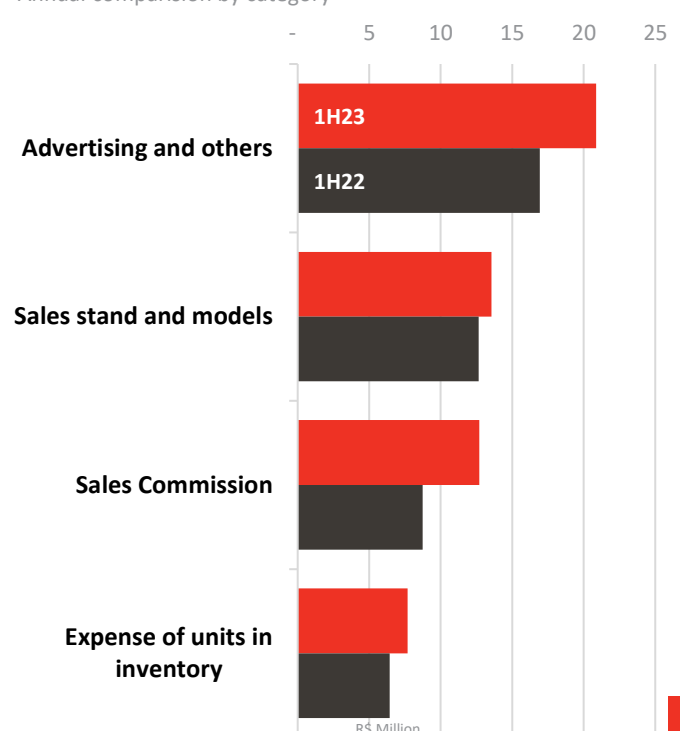
Spending on advertising and stand grew thanks to a higher volume of launches

Quarterly composition by category - 12 months



In line with higher sales, advertising advertising, and commission expenses are higher than 1H22

Annual comparison by category



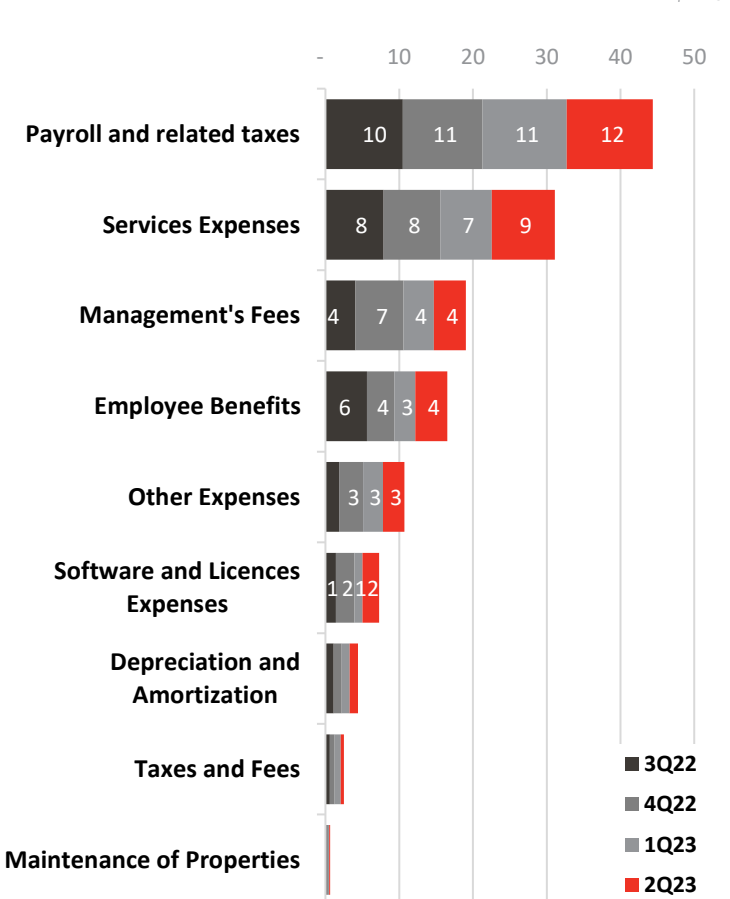
ADMINISTRATIVE EXPENSES

Review of Administrative Expenses raised expenses in the quarter. The second quarter of the year is the period of the fiscal year when the Company generally concentrates its contract reviews, makes bonus payments to third parties on performance, and adjusts employee benefits. Due to this, some one-off effects increased the value of this line exclusively in this quarter while others will remain for the long term.

Period ended in June.30 of 2023 In thousands of Brazilian Reais (R\$)	2Q23	1Q23	%Var	2Q22	%Var	1H23	1H22	%Var
ADMINISTRATIVE EXPENSES	35,677	31,235	14.2%	34,966	2.0%	66,912	64,417	3.9%
Payroll and related taxes	11,664	11,424	2.1%	11,194	4.2%	23,088	21,314	8.3%
Management's Fees	4,348	4,111	5.8%	4,830	-10.0%	8,459	8,692	-2.7%
Employee Benefits	4,310	2,824	52.6%	3,036	42.0%	7,134	5,344	33.5%
Depreciation and Amortization	1,107	1,105	0.2%	1,109	-0.2%	2,212	2,270	-2.6%
Services Expenses	8,540	6,992	22.1%	10,137	-15.8%	15,532	17,623	-11.9%
Maintenance of Properties	119	159	-25.2%	250	-52.4%	278	385	-27.8%
Taxes and Fees	437	842	-48.1%	509	-14.2%	1,279	1,626	-21.3%
Software and Licences Expenses	2,242	1,102	103.5%	1,326	69.1%	3,344	2,410	38.8%
Other Expenses	2,910	2,676	8.7%	2,575	13.0%	5,586	4,753	17.5%

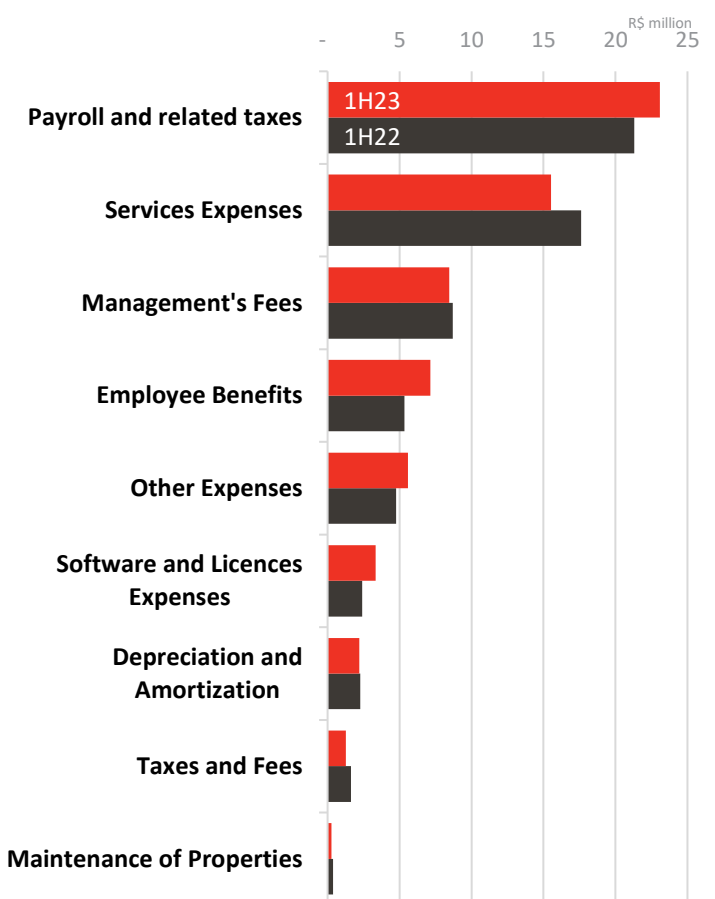
The second quarter of the year is when, generally, the Company Company incorporates the G&A adjustments

Administrative Expenses by quarter and category - 12 months



Lower expenses with Services Rendered kept Administrative Expenses in line with 1H22

Year-on-year comparison of Administrative Expenses by category



EQUITY INCOME

66.2%

Of quarterly Net Income

57.3%

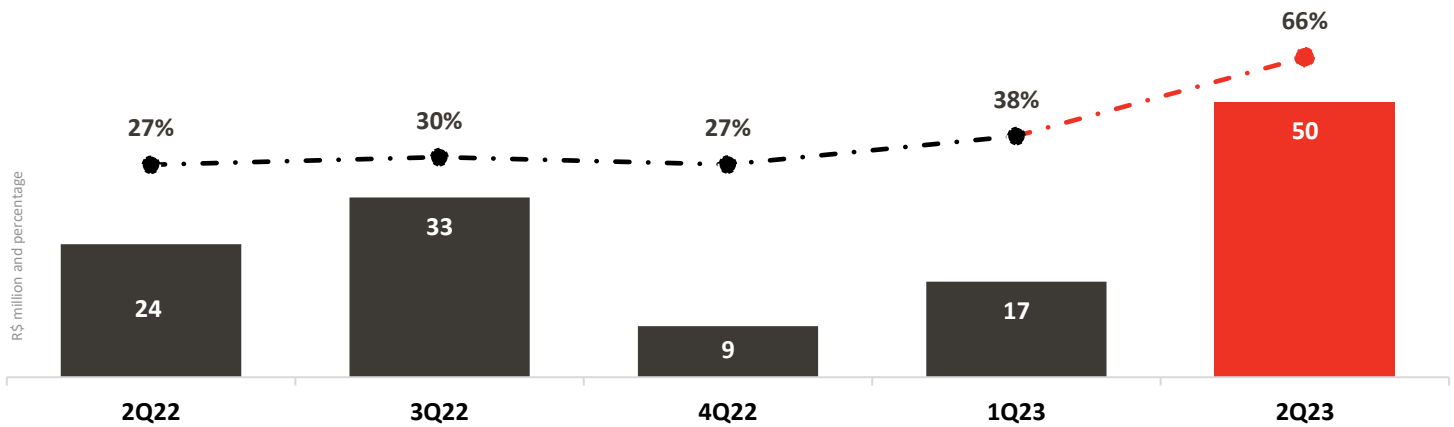
Year-to-date

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

Construction savings and delivery of the Jardins do Brasil Project - Reserva JB contributed R\$16 million to the 2Q23 Equity result. With the issuance of the Habite-se the PoC of Reserva JB reached 100% allowing the recognition of the missing revenue. In addition, this project reported construction savings of around R\$ 4 million, which helped to increase the project's result on delivery. In addition to this project, the suspensive clauses for the accounting recognition of the Park Avenue (4Q22) and Jota by Lindenberg (1Q23) also contributed to the equivalence by another R\$21million.

Recognition of Park Avenue and Jota by Lindenberg contributed R\$ 21 million to Equivalence

Quarterly evolution of Equity Equivalence and its percentage in Net Income



EQUITY PROJECTS' INFORMATION	%EZTEC	SPE	Launch Quarter	Partner	Region	Standard	Priv Area. (m ²)	Total PSV (R\$ MM)	PSV %EZ (R\$ MM)	Equity Result
MAIN PROJECTS										61,691
Jardins do Brasil - Reserva JB	76%	Phaser	3Q19	LPI & Brasília	Osasco	Middle-end	52.095	329,7	251,4	24,049
Park Avenue	50%	Harisa	4Q22	Fraiha	Zona Sul	High-end	12.355	500,5	250,2	19,796
Signature	50%	Itatiaia	4Q20	Imoleve	Zona Sul	High-end	15.419	248,6	124,3	6,810
Pin Internacional	60%	Cabreúva	4Q19	BP8	Guarulhos	Low-end	50.856	271,0	162,6	6,319
Eredità	50%	Dakota	4Q20	Água Santa	Zona Leste	Middle-end	15.501	143,3	71,6	4,717
OTHERS										5,634
TOTAL SEMESTER EQUITY										67,325

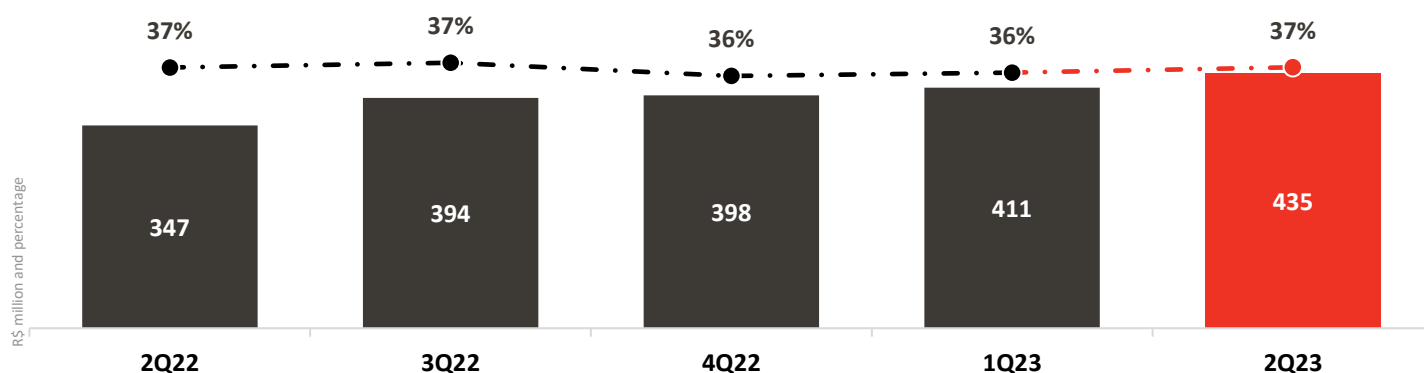
RESULTS TO BE RECOGNIZED

36.8%

Margin to be Recognized

As projects launched before 2021 are delivered the margins to be appropriated start to reflect the most recent harvests. The Company has started a voluminous delivery cycle of projects launched in 2019-20. These projects, in general, have higher margins as they were not as affected by the tight supply of inputs during the pandemic. Therefore, it is natural that, as these projects are delivered, the weight of the most recent crops become more relevant in the result to be appropriated. Given the lower mix of products, this effect can already be observed in the result to be appropriated for equivalence, which has margins above 40%.

With sales evolution, result to be appropriated increases 26% compared to 2Q22



Period ended June 30, 2023
In thousand of Brazilian Reals (R\$)

	2Q23	1Q23	%Var	2Q22	%Var
CONSOLIDATED PROJECTS	435,312	411,361	5.8%	346,643	25.6%
Margin to be Recognized (%)	36.8%	36.2%	0.6 p.p	36.8%	0 p.p
Revenues to be Recognized – Units Sold	1,164,942	1,118,462	4.2%	931,709	25.0%
Adjusted Present Value – Consolidated	18,593	16,773	10.9%	10,915	70.3%
Cost of Units Sold to be Recognized	(748,223)	(723,874)	3.4%	(595,981)	25.5%

Period ended June 30, 2023
In thousand of Brazilian Reals (R\$)

	2Q23	1Q23	%Var	2Q22	%Var
PROJECTS IN EQUIVALENCE	171,116	116,630	46.72%	182,761	-6.4%
Margin to be Recognized (%)	42.4%	37.4%	5 p.p	36.2%	6.2 p.p
Revenues to be Recognized – Units Sold	399,696	309,015	29.4%	508,348	-21.4%
Adjusted Present Value - Equity	3,545	3,160	12.2%	-3,543	-200.1%
Cost of Units Sold to be Recognized	(232,124)	(195,545)	18.7%	(322,044)	-27.9%

FINANCIAL RESULTS

With IGP-DI of -1.32% p.p. the yield of our portfolio of direct receivables is lower than 1Q23. IGP-DI was 0.19% p.p. for the calculation of portfolio interest in 1Q23. When the rate becomes negative, a financial loss is recognized for the Company, and the amount is deducted from the adjustment accrued in customer contracts, with the debt principal as a limit, often being offset by the fixed rate linked to the contract. Thanks to the Estilo EZ campaign, new sales contracts offer the possibility of indexing based on the IPCA. Currently about 34% of the financed volume has the IPCA as indexer, in the period it varied + 2.18%.



Investment Income

The financial investments are mostly in non-exclusive investment funds, whose remuneration rate varies from 99% to 105% of the CDI.



Interest on accounts receivable

IGP-DI* had a variation of -1.32% in 2Q23 versus 0.19% in 1Q23. Particular effects are also present, such as interest between the delivery of the keys and the effective transfer of the client to the financing bank.

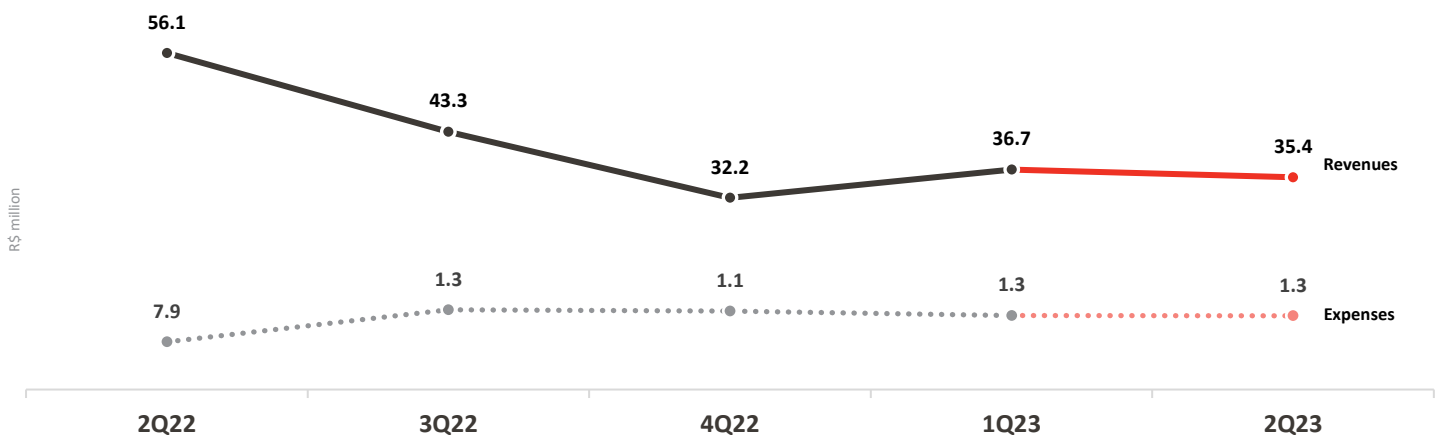
1. *IGP-DI accumulated in the quarter considering the 2-month lag

Period ended in June.30 of 2023
In thousands of Brazilian Reais (R\$)

	2Q23	1Q23	%Var	2Q22	%Var	1H23	1H22	%Var
NET FINANCIAL RESULT	23,096	24,322	-5.0%	48,163	-52.0%	47,418	89,565	-47.1%
FINANCIAL REVENUES	35,383	36,663	-3.5%	56,108	-36.9%	72,046	100,221	-28.1%
Income from Financial Applications	21,985	20,265	8.5%	24,759	-11.2%	42,250	46,638	-9.4%
Interest Income on Trade Accounts Receivable	10,698	13,659	-21.7%	29,137	-63.3%	24,357	48,932	-50.2%
Others (including active interest on overdue receivables)	2,700	2,739	-1.4%	2,212	22.1%	5,439	4,651	16.9%
FINANCIAL EXPENSES	(12,287)	(12,341)	-0.4%	(7,945)	54.7%	(24,628)	(10,656)	131.1%
Interest and Passive Monetary Variations	(11,255)	(11,663)	-3.5%	(6,099)	84.5%	(22,918)	(7,415)	209.1%
Discounts on Trade Accounts Receivable	(986)	(608)	62.2%	(1,821)	-45.9%	(1,594)	(3,193)	-50.1%
Others	(46)	(70)	-34.3%	(25)	84.0%	(116)	(48)	141.7%

Recent quarters with negative IGP-DI have impacted the yield of the Fiduciary Alienation Portfolio

Quarterly Evolution of Financial Revenue and Expenses



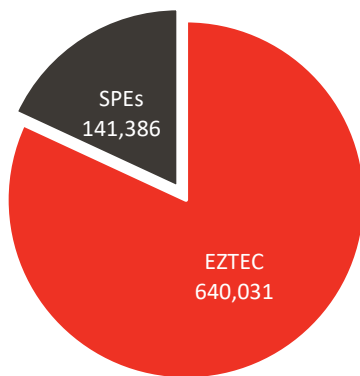
CASH AND DEBTS

-82 million

Net Cash variation in the Quarter

R\$32 million was paid in land installments and the return of approximately R\$16m related to the balances of customers who had contracts canceled from EZ PDC increased the burn in the quarter. The Company used SPE cash to support the payment of the 14 cancellations this quarter in EZ Parque da Cidade resulting in an outflow of R\$16m. There was also the payment of an installment of land already acquired by the Company, reducing the balance of land payable to R\$47m. In addition to these items, the burn stems from the taking of production finance through the SFH.

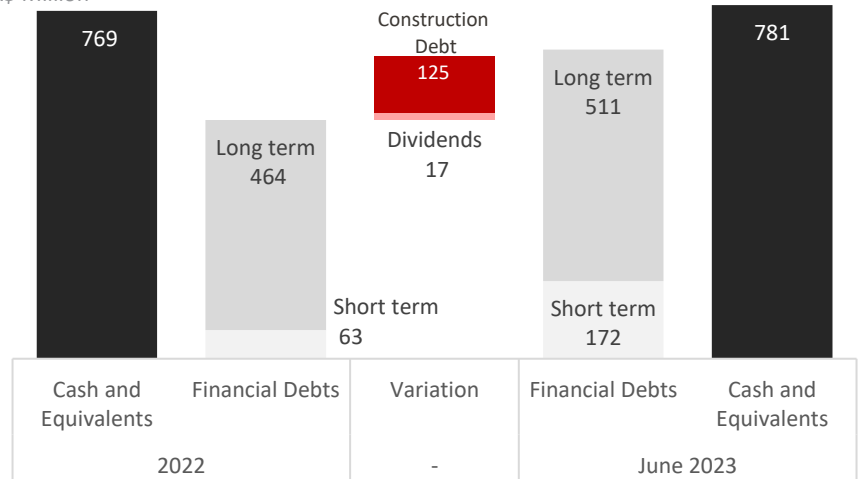
18% of the Cash and Cash Equivalents are under the Appropriated Assets



R\$ thousand

Indebtedness/Net Cash Variation

R\$ Million



Period ended in June.30 of 2023 in thousands of Brazilian Reais (R\$)

	2Q23	1Q23	%Var	2Q22	%Var	1H23	1H22	%Var
NET CASH (DEBT)	98,261	180,365	-45.5%	608,918	-83.9%	98,261	608,918	-83.9%
NET CASH (BURN) GENERATION	(82,104)	(60,786)	35.1%	(183,837)	-55.3%	(142,890)	(259,413)	-44.9%
Short-term Debt	(128,880)	(86,289)	49.4%	(15,403)	736.7%	(128,880)	(15,403)	1736.7%
Long-term Debt	(554,876)	(522,775)	6.0%	(379,357)	46.1%	(511,356)	(379,357)	46.1%
Cash and Cash Equivalents	47,806	36,971	29.3%	64,042	-25.4%	47,806	64,042	-25.4%
Financial Investments	733,611	752,458	-2.5%	939,636	-21.9%	733,611	939,636	-21.9%
NET CASH (BURN) GENERATION EX-DIVIDEND AND BUYBACK	(72,076)	(53,302)	35.2%	(266,639)	-73.0%	(125,378)	(73,563)	70.4%
Net Cash (Burn) Generation	(82,104)	(60,786)	35.1%	(183,837)	-55.3%	(142,890)	(259,413)	-44.9%
Dividends Paid	10,028	7,484	34.0%	(24,853)	-140.4%	17,512	127,008	86.2%
Buyback Programa	-	-	0.00%	(57,949)	-100.0%	-	58,842	-100.0%

R\$ 474.5 MM

OPERATIONAL INDICATORS

LAUNCHES

%EZ Quarter Launches



Art Tower - Lindenberg Ibirapuera & East Blue Tatuapé

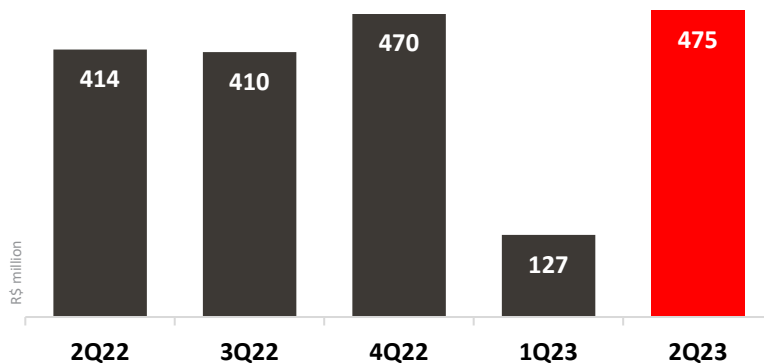


*Considering the private area sold.

YEAR'S LAUNCHES INFORMATION	%EZTEC	SPE	Income	Under Suspensive Clause	Region	Location	Standard	Expected Delivery	# Units (residential + non rs.)	Private área (sq. m.)	% Sold	PSV %EZ (R\$ mn)
1Q23									136	13,459	48.4%	127.0
Jota Vila Mariana	50%	Gregório	Equity	No	City SP	South Zone	High-end	2Q26	136	13,459	48.4%	127.0
2Q23									167	29,551	41.5%	475.0
East Blue Tatuapé	100%	Jacareí	Consolidated	Yes	City SP	East Zone	Middle-high-end	2Q26	123	16,587	47.3%	175.0
Lindenberg Ibirapuera - Art Tower	90%	Caldas Novas	Consolidated	Yes	City SP	South Zone	High-end	2Q26	44	12,964	34.8%	300.0
YEAR-TO-DATE									303	43,010	44.1%	602.0

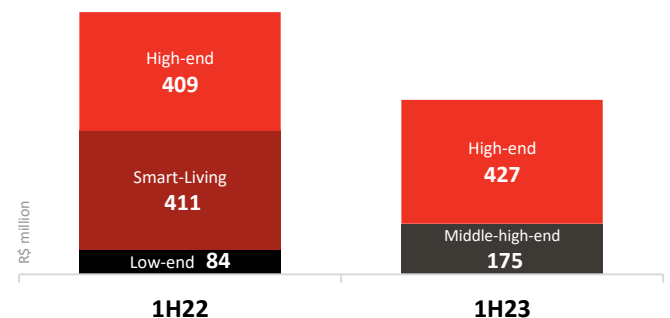
2Q23 release follows historical momentum

Quarterly evolution of PSV of launches %EZ



Reduction in volume of launches to support inventory reduction strategy

Comparison of posting profiles



OPERATIONS INFORMATIONS

R\$ 6.9 billion %EZ

In PSV distributed among 20 active construction sites
Including Esther Towers e Air Brooklin Commercial



93% área privativa de un.

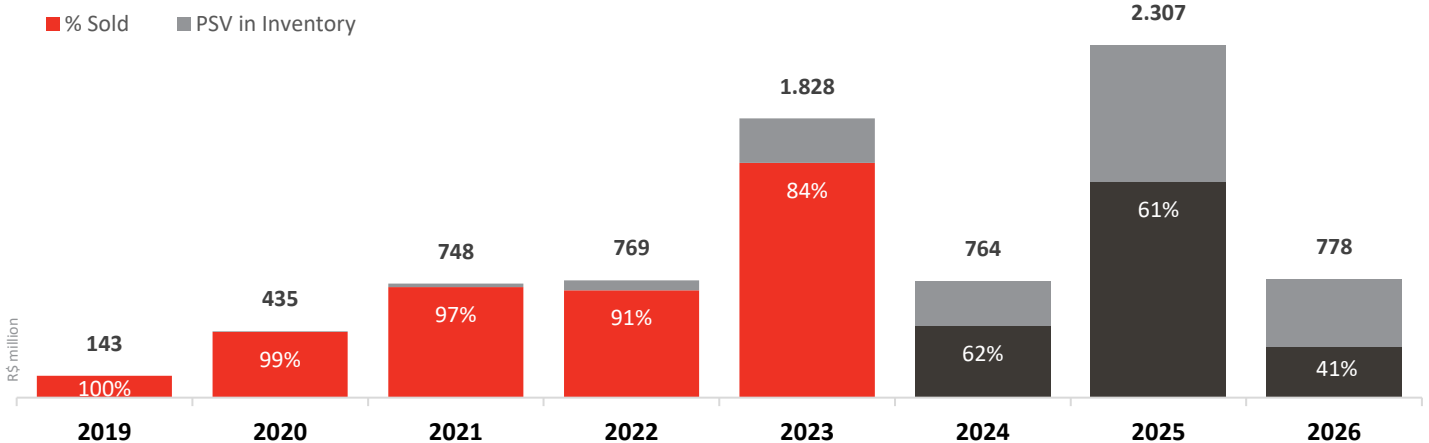
ENTREGA – Jardins do Brasil (Reserva JB)

A new milestone in volume deliveries is expected this year. The Company estimates to deliver around R\$ 1.8 billion in PSV throughout 2023, an amount approximately 2.5x higher than that delivered in 2022. It is worth noting that 80% of this volume is concentrated in the 2nd half of the year and that the financial effects from the transfer of customers' debt balances to commercial banks take an average of 2 months to be observed.

INFORMATION ON DELIVERIES PLANNED FOR THE YEAR	%EZTEC	SPE	Type	% Sold private area	VGW %EZ (R\$ mn)
1Q23				64.7%	118.6
Z.Ibirapuera	100%	Islandia	Consolidated	64.7%	118.6
2Q23				92.7%	251.4
Jardins do Brasil – Reserva JB -1st phase	76%	Phaser	Equity	94.7%	121.2
Jardins do Brasil - Reserva JB - 2st phase	76%	Phaser	Equity	90.8%	130.2
3Q23 - Estimated				80.9%	944.8
Giardino Gran Maia	100%	Pinhal	Consolidated	30.7%	101.6
Piazza Gran Maia	100%	Pinhal	Consolidated	67.3%	104.2
Pin Internacional	100%	Pisa	Equity	98.2%	162.6
4Q23 - Estimated				84.0%	435.5
EZ Parque da Cidade	100%	Santa Madalena	Consolidated	81.9%	576.4
Ereditã	50%	Dakota	Equivalência	83.4%	70.9
Meu Mundo Estação Mooca	50%	Iracema	Equivalência	88.8%	77.6
Air Brooklin	100%	Vale do Paraíba	Consolidado	83.8%	364.6
YEAR-TO-DATE				84.1%	1,827.8

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

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



EZ INC

R\$ 2,153 millions

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

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

EZ INC is the arm focused on incorporation and long-term profitability of corporate assets. Currently, EZ INC has four assets that generate recurring revenue, two of which were incorporated and developed by the Company itself (EZ Mark and Neo Corporate Offices), another was acquired already in operation (Edifício Verbo Divino) and there is land currently leased. Besides these assets, the Company has two sites under development, Esther Towers and the Air Brooklyn commercial tower. In total there are seven projects in the [landbank](#) for future incorporations.

Assets Portfolio

Assets resume

EZ MARK Vila Mariana/SP – SPE: Reno



Leasable area: 20.755 m²	Remaining area: 5.954 m²
PSV launched: R\$ 335.4MM	Launched Units: 323
%Sold: 74%	Quarter's Revenue: R\$1.9 MM
%Rent: 9%	Years' Revenue: R\$25.2 MM
%Free: 17%	Conclusion: 2016
Address: Av. Domingos de Morais, 2.187	

NEO CORPORATE OFFICES Chácara Sto. Antônio/SP – SPE: Alexandria



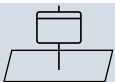
Leasable area: 17.758 m²	Remainig area: 5.954 m²
PSV launched: R\$ 183,2 MM	Launched Units: 297
%Sold: 95%	Quarter's Revenue: R\$162 k
%Rent: 4%	Years' Revenue: R\$1,2 MM
%Free: 1%	Conclusion: 2014
Address: R. Enxovia, 472	

EDIFICIO VERBO DIVINO (Landbank) Chácara Sto. Antonio/SP – SPE: Colmar



Leasable area: 47.980 m²	Remainig area: 10.290 m²
PSV launched: R\$ 842,1 MM	Launched Units: ---
%Sold: 0%	Quarters' Revenue: R\$ 56 k
%Rent: 0%	Years' Revenue: R\$479 k
%Free: 100%	Conclusion: 2020
Address: R. Verbo Divino, 1.661	

LEASED LAND #1 (Landbank) Usina Piratininga/SP - SPE: Vermont



Quarter's Revenue: R\$1,7 mi	Land area: 20.000 m²
Years' Revenue: R\$6,9 mi	Conclusion: 2013

LEASED LAND #2 (Landbank) Jardim das Acácias/SP - SPE: Portland



HOME STORE
BY EZTEC

Quarter's Revenue: R\$101 mil	Land area: 19.844 m²
Years' Revenue: R\$1,7 mi	Conclusion: 2020

Future Projects

Resume of works in progress



ESTHER TOWERS (Under Construction)

Total Leasable area:	86,000 m²
Estimated PSV:	R\$ 1,900 millions
Expected Conclusion:	End of 2023 and Half of 2025
Classification:	AAA Corporate Floors



AIR BROOKLYN COMERCIAL (Under construction)

Total Leasable area:	7,503 m²
Estimate PSV:	R\$ 135 millions
Expected Conclusion:	Half of 2023
Classification:	Single user tower

2023 Net Revenue per project - R\$ k

Vermont	3,452
Reno	2,960
Alexandria	815
Portland	277
Colmar	125

SALES & CANCELLATIONS

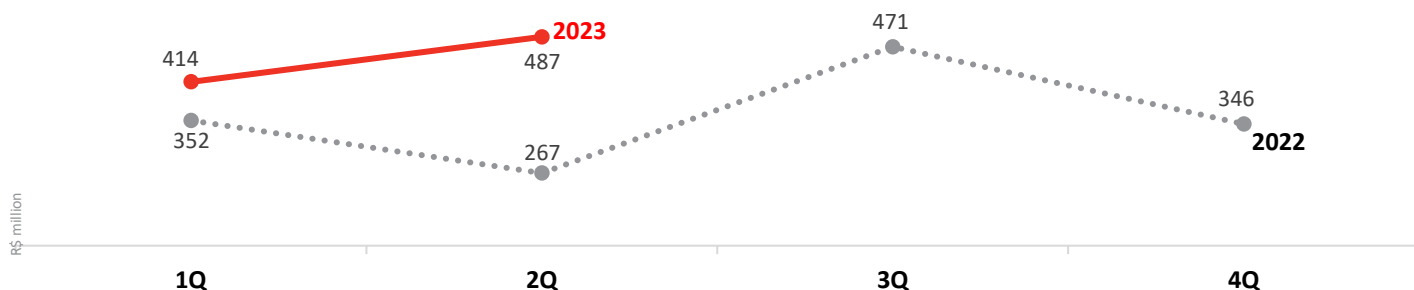
R\$ 486.6 millions

Gross Sales in % EZTEC

The company continues to raise its VSO to 15% in 2Q23, taking advantage of the performance of recent launches. Since the beginning of the year, the Company has been able to observe its sales, especially the launches, gaining speed. This is the case of Jota by Lindenberg, launched in 1Q23 (48% sold) and the 2Q23 launches East Blue Tatuapé (47% sold) and Lindenberg Ibirapuera - Art Tower (35% sold). Regarding the latter two, it should be noted that such performances were obtained in a short period of time given that they were launched only in June/23, at the end of 2Q23. It is worth mentioning that such sales volume has been obtained without the Company adopting a global strategy of price discount in its products, in fact, what has been sought, whenever possible, the price increase aiming at the recomposition of margins in the long term.

Sales are 45% higher than the same period of last year

Yearly comparison of gross sales evolution per quarter



Period ended June 30, 2023
Amounts expressed in thousands of reais - R\$

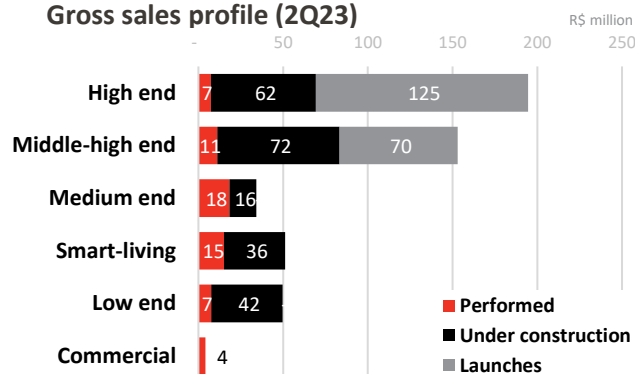
	2Q23	1Q23	%Var	2Q22	%Var	1H23	1H22	%Var
GROSS SALES BY STANDARD	486,582	413,950	17.5%	266,949	82.3%	900,025	618,685	45.5%
Launches	194,985	55,322	252.5%	111,949	74.2%	250,307	310,031	-19.3%
Performed	63,745	85,242	-25.2%	47,890	33.1%	148,479	106,100	39.9%
Under construction	227,853	273,386	-16.7%	107,110	112.7%	501,239	202,555	147.5%

Sales of projects under construction were 113% higher than 2Q22, despite a decline compared to the previous quarter. Aware of the current inventory level, the Company has been aiming to reduce its inventory, especially the "Performed" and "Under construction" inventory, supported by a strategy of: (i) Construction of large stores focused on regional products, generating greater exposure of its inventory; (ii) Marketing campaigns, expanding communication with potential buyers and; (iii) The expansion of its own financing line to customers after the delivery of the keys with more competitive rates starting at 7.99% + IPCA. The Company believes that these strategies have been effective in bringing greater traction to sales and, consequently, contributing to the reduction of inventory.

Consolidated x Equity

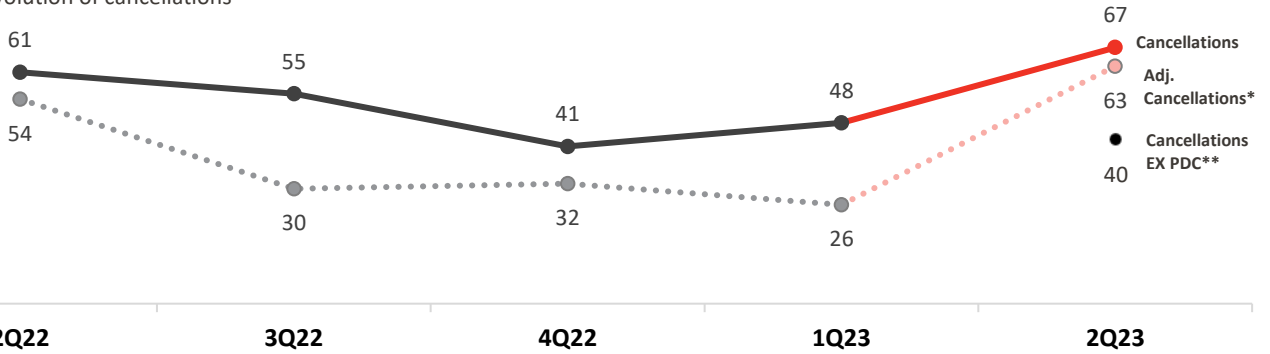


Gross sales profile (2Q23)



The increase is due to R\$ 27.2 mi of cancellations (14 units) of EZ Parque da Cidade

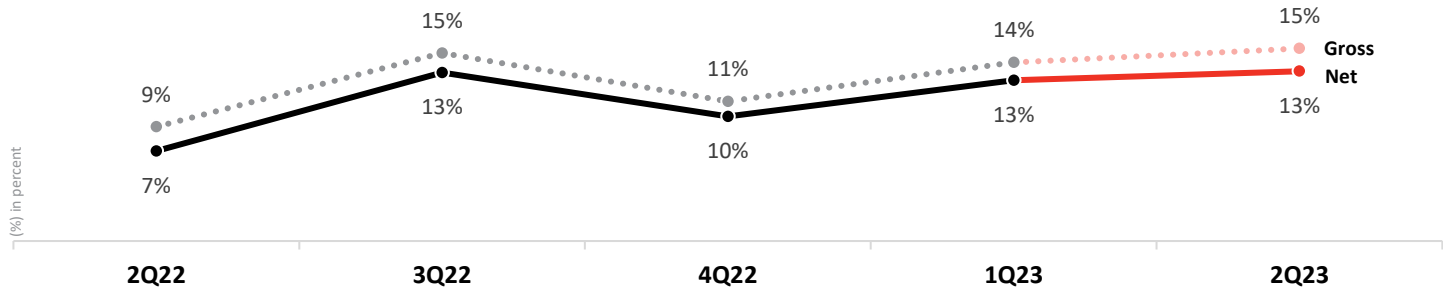
Quarterly evolution of cancellations



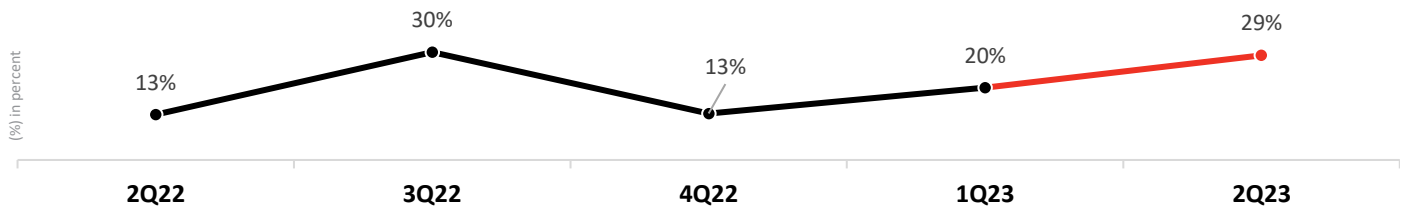
* Cancellations excluding Downgrades, Upgrades and Transfers
 ** Cancellations excluding EZ Parque da Cidade

Period ended June 30, 2023 Amounts expressed in thousands of reais - R\$	2Q23	1Q23	%Var	2Q22	%Var	1H23	1H22	%Var
GROSS SALES	486,582	413,950	17.5%	266,949	82.3%	900,025	618,685	45.5%
(-) CANCELLATIONS	67,490	47,654	41.6%	60,980	10.7%	115,144	108,890	5.7%
Downgrade	1,332	14,027	-90.5%	5,939	-77.6%	15,359	19,655	-21.9%
Upgrade	2,969	7,318	-59.4%	714	315.7%	10,287	2,239	359.4%
Transfers	598	245	143.4%	434	37.6%	843	1,250	-32.6%
Adjusted Cancellations	62,592	26,064	140.1%	53,892	16.1%	88,656	85,746	3.4%
(=) NET SALES	419,092	366,295	14.4%	205,970	103.5%	784,880	509,796	54.0%

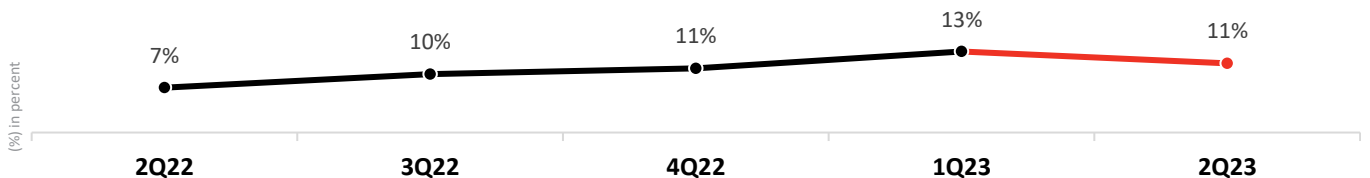
Evolution of Sales over Supply (SoS) - Gross and Net - Consolidated



Evolution of Sales over Supply (SoS) - Gross - Launches



Evolution of Sales over Supply (SoS) - Gross - Projects Performed and Under Construction



DIRECT RECEIVABLES PORTFOLIO

R\$ 388.9 million

Financed volume after key delivery %EZ

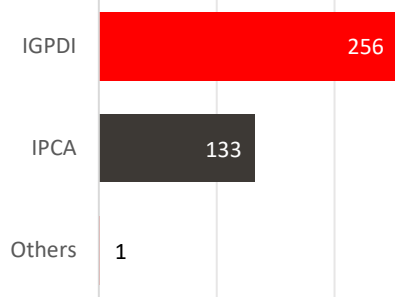
Driven by the Estilo EZTEC Campaign, with rates starting at 7.99%, financed volume grows by 7% in 2023. Attentive to customer needs and thanks to its robust balance sheet structure and expertise in offering its own financing to customers, the Company launched the [Estilo EZTEC](#) campaign with rates ranging from 7.99% to 12.00% p.a. linked to the IPCA or IGP, with financing terms of up to 420 months. With the high volume of deliveries scheduled for 2023, it is possible to expect an increase in the volume financed throughout 2023, as can already be observed.

9.9%

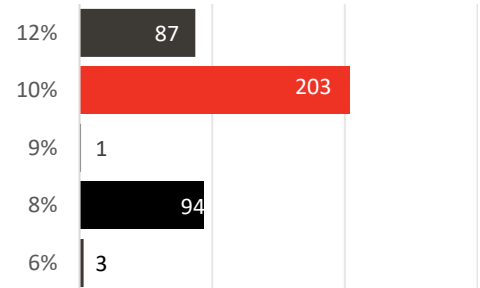
+ IGP-DI

Average interest rate composition

Adjustment indexes

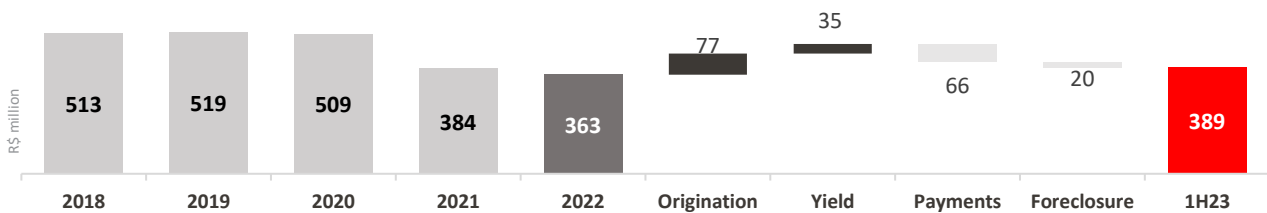


Interests rates



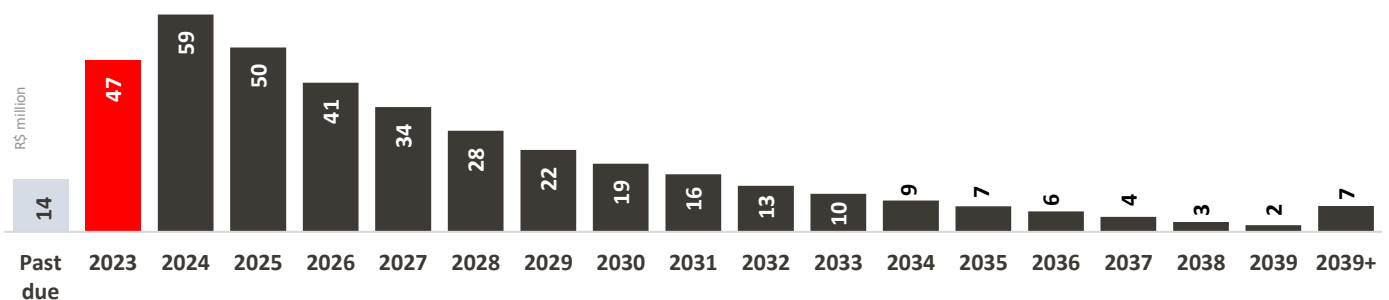
Currently 1,058 units are financed directly by EZTEC

Evolution of the Direct Receivables portfolio



63% of the Portfolio amortized over the next 5 years, currently default is 3.6%*

Annual flow of installment payments



*It is considered past due, or delinquent, delays greater than 90 days.

INVENTORY

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

R\$ 2,645 million

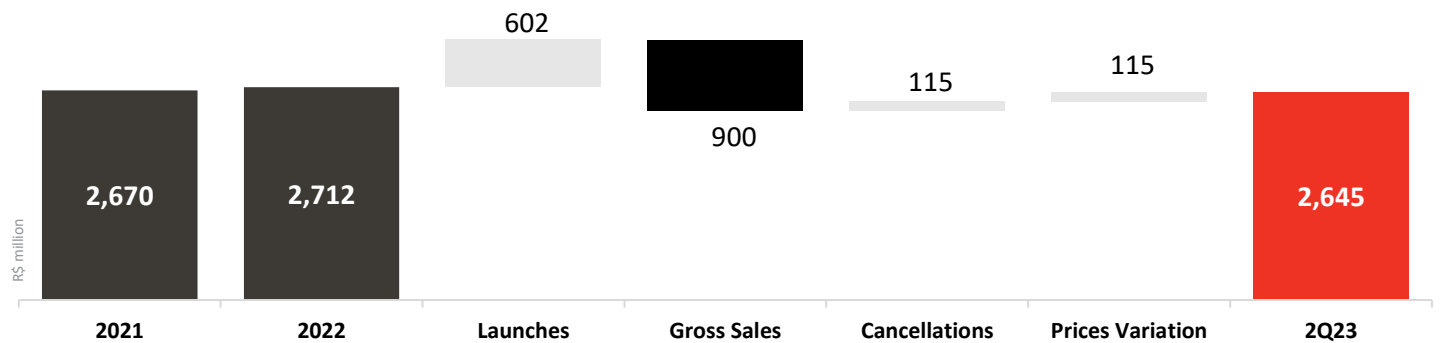
Total volume of Residential inventory available for sale % EZTEC

4.8% leased

Percentage related to R\$133.7 million of PSV

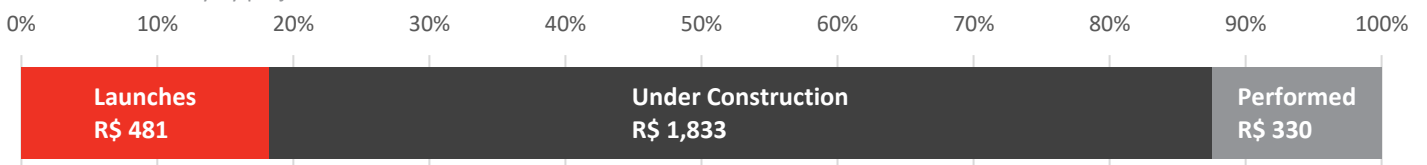
Increase in Residential Inventory occurs due to price increase in units

Residential Inventory Variation



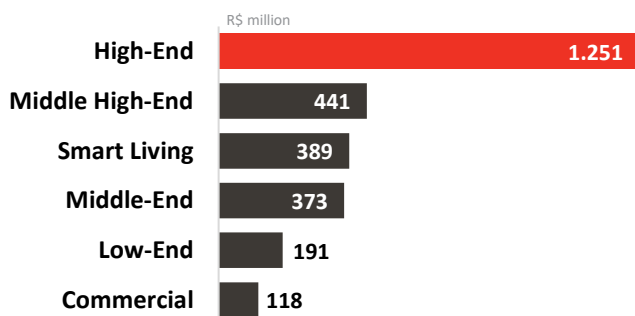
Performed Inventory corresponds to 12% of Residential Inventory

Residential inventory by project status



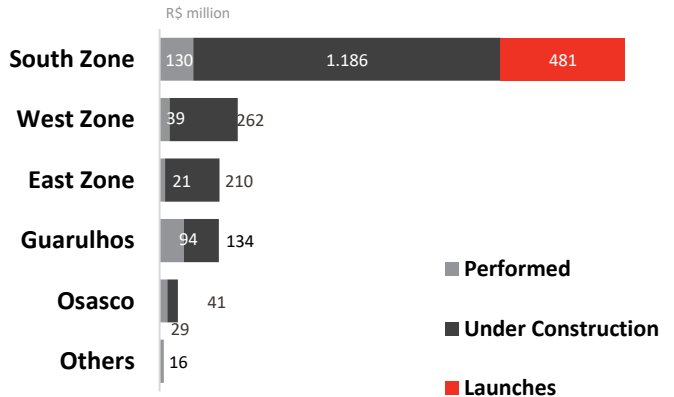
45% of inventory is high-end residential

Inventory PSV by standard- %EZTEC



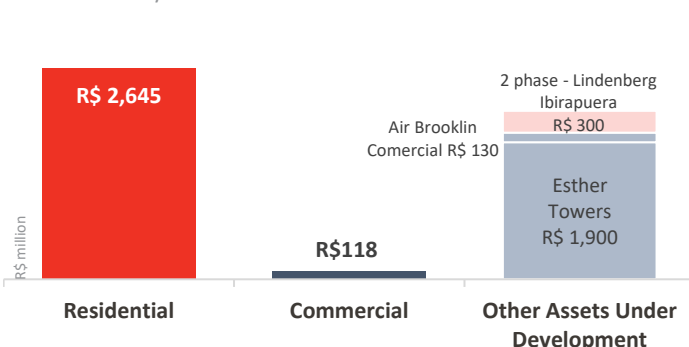
65% of inventory under construction is in the South Zone

Inventory PSV by region - %EZTEC



Total Inventory of the Company stands at R\$ 2,763 million

Total Inventory PSV Classification - %EZTEC



The Company has approximately R\$2 billion of PSV in commercial projects under construction. A commercial project of corporate slabs has its particularities, among them, the sale or rental, full or fractional of the tower. It is more likely that these movements occurred close to the delivery date of the projects. In some cases, the projects still undergo adaptations to suit the needs of the buyer or tenant, following the commercial conditions agreed between the parties.

LANDBANK

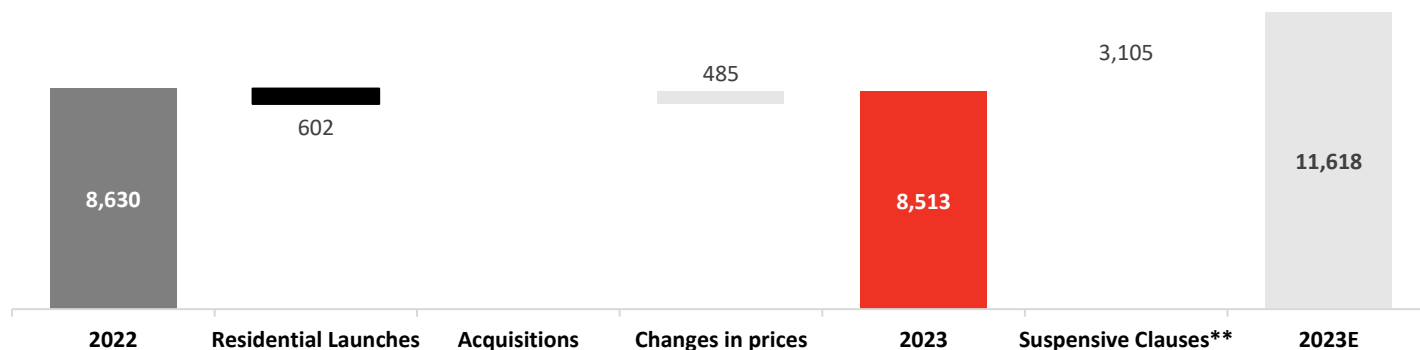
R\$ 8.5 billion

PSV for **FUTURE PROJECTS**
% EZTEC

The total sum of the PSV of the Company's residential land is currently close to R\$6.5 billion. This volume brings comfort to the Company, since it removes the urgency to make new acquisitions for landbank formation. Thus, EZTEC's acquisition policy can be limited to the replacement of launchings - logically, without prejudice to eventual opportunistic acquisitions whose viability is justified. Such volume allows more time and greater security to evaluate and negotiate those projects that best fit the strategic objectives.

Without acquisitions, maintenance of VGV occurs by calibration of assumptions

Evolution of the Land Bank and future projection

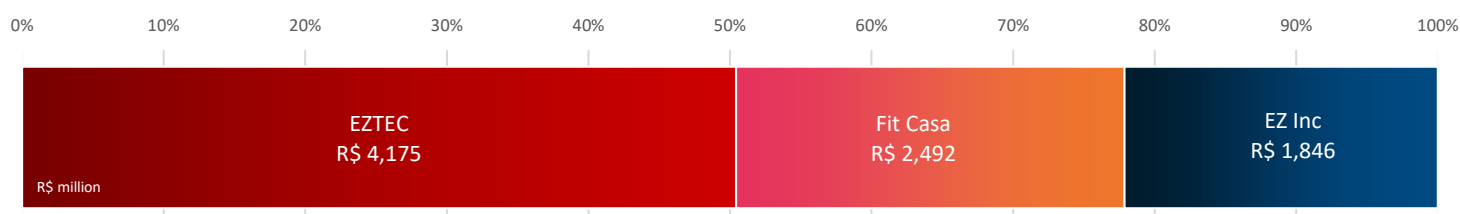


*For presentation purposes, the PSV of the landbank related to the Esther Towers, Air Brooklin Commercial and Lindenberg Ibirapuera (Old EZ Infinity) projects were classified as **Other assets under development**, leaving, in this section, only those projects that haven't had their construction work started and will be launched/marketted in the future.

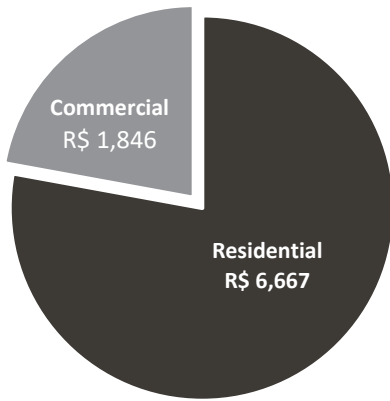
** Landbank committed with express resolutive clauses, linked to legal and technical due diligence to be carried out by EZTEC.

Future launches are quite diversified between EZTEC (49%), FIT CASA (29%) and EZ INC (22%)

Landbank by group company

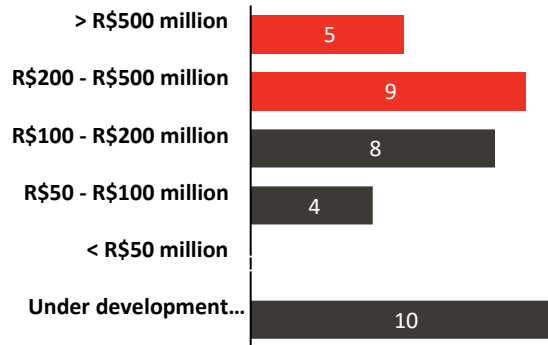


GREAT SÃO PAULO R\$ million	High end	Middle-high	Middle-end	Low end	Commercial	TOTAL
EAST ZONE	-	208	679	699	-	1,586
WEST ZONE	85	-	1,138	-	168	1,390
NORTH ZONE	-	-	131	-	-	131
SOUTH ZONE	562	922	-	1,338	1,679	4,500
OSASCO	-	217	234	455	-	906
2023	647	1,347	2,181	2,492	1,846	8,513
<i>Resolutive Clauses</i>		<i>3,105</i>				<i>3,105</i>
2023E	647	4,452	2,181	2,492	1,846	11,618



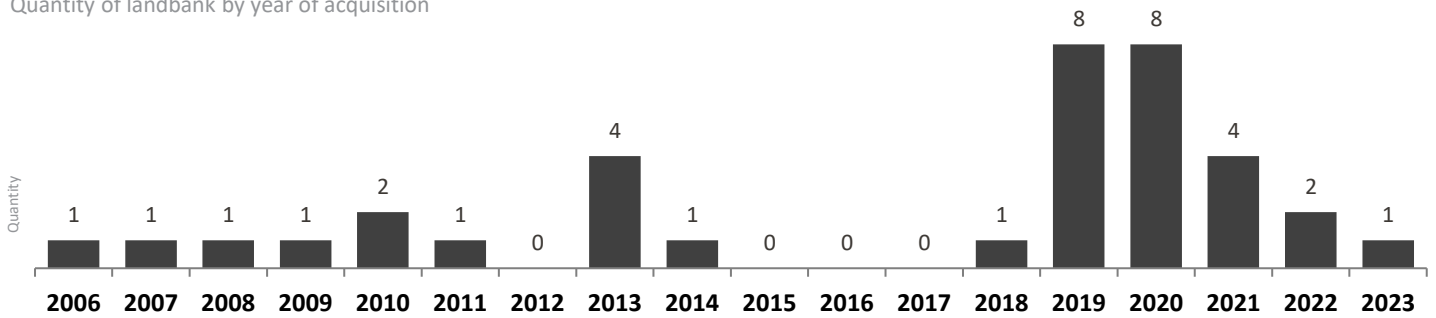
54% of landbank with PSV greater than R\$ 200 mi

Number of plots by PSV



The average duration weighted by the PSV of landbank is 6.5 years

Quantity of landbank by year of acquisition



São Paulo Metropolitan Region



CAPITAL MARKETS

ADDITIONAL VALUE

R\$ 20.98

 Company **Book Value per Share**

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

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

Period ended June 30, 2023 In thousand of Brazilian Reais (R\$)	EZTEC 2Q23	EZTEC 1Q23	%Var	EZ INC 2Q23	EZTEC Ex-EZ INC
Controlling Shareholder's Equity	4,577,177	4,511,872	1.5%	1,076,308	3,500,869
Net worth per share	R\$ 20.98	R\$ 20.68	1.5%	R\$ 4.93	R\$ 16.05
Adding OFF-BALANCE Values	606,429	527,991	14.9%	0	606,429
(+) Revenue to be Recognized (Consolidated)	435,312	411,361	5.8%	0	435,312
(+) Revenue to be Recognized (Equity)	171,117	116,630	46.7%	0	171,117
OFF-BALANCE values per share	R\$ 2.78	R\$ 2.42	14.9%	R\$ 0.00	R\$ 2.78
"Subtotal with added values" per share	R\$ 23.76	R\$ 23.11	2.8%	R\$ 4.93	R\$ 18.83
Projection of the possible addition given the execution of the strategy*	5,253,628	5,267,449	-0.3%	1,519,340	3,734,288
(+) Expected future value by selling the inventory at the current expected price	1,379,071	1,329,193	3.8%	118,000	1,261,071
(+) Corporate Assets under construction Esther Towers + Air Brooklyn*	814,000	814,000	0.0%	814,000	0
(+) Expected future value from the elaboration of the projects in landbank and sale of its units	3,060,557	3,124,255	-2.0%	587,340	2,473,217
Expected addition of values from current inventory and future projects in landbank	R\$ 24.09	R\$ 24.15	-0.3%	R\$ 6.97	R\$ 17.12
Equity value with the addition of the values and projections	R\$ 10,437,234	R\$ 10,307,312	1.3%	R\$ 2,595,648	R\$ 7,841,586
"Equity value with value addition and projections" per share	R\$ 47.85	R\$ 47.25	1.3%	R\$ 11.90	R\$ 35.95
Quantity of Shares (ex-Treasury)	218,125,703	218,125,703	0.0%	218,125,703	218,125,703
(+) Shares Issued	220,989,103	220,989,103	0.0%	220,989,103	220,989,103
(-) Shares held in Treasury	(2,863,400)	(2,863,400)	0.0%	(2,863,400)	(2,863,400)

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

INTERNAL CONSENSUS

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

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

Financial Indicators	Consensus	Min	Max	EZTEC 2Q23	Bank 1	Bank 2	Bank 3	Bank 4	Bank 5
Net Revenue	267	241	335	243	335	298	251	274	259
Gross Margin	31%	29%	36.3%	32.4%	29.0%	33.7%	31.2%	31.3%	30.2%
EBIT	51	15	86	58	31	53	53	66	49
Net Income	60	42	92	75	42	69	58	74	54
Net Margin	23%	12,6%	30%	31.0%	12.6%	23.3%	23.1%	26.8%	20.9%
Cash (Burn) Generation	-40	-167	190	-82	-159	190	-52	67	-110

Financial Indicators	Consensus	Min	Max	Bank 6	Bank 7	Bank 8	Bank 9	Bank 10	Bank 11
Net Revenue	267	241	335	241	308	245	259	254	320
Gross Margin	31%	29%	36.3%	31.8%	36.3%	32.1%	30.6%	31.9%	36.0%
EBIT	51	15	86	45	75	55	15	19	86
Net Income	60	42	92	51	92	58	63	49	90
Net Margin	23%	12,6%	30%	21.2%	29.9%	23.6%	24.2%	19.4%	28.0%
Cash (Burn) Generation	-40	-167	190	-40	-167	53	0,00	70	-62

Endnotes:

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

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

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

2Q23

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

INVESTOR RELATIONS

A. EMÍLIO C. FUGAZZA

Chief Financial Officer and IR Officer

PEDRO TADEU T. LOURENÇO

IR Manager

CHRISTIAN LOPES DE MELO

IR Specialist

GIOVANNA BITTENCOURT

IR Analyst

GUILHERME R. DA COSTA

IR Analyst



ANNEXES >>

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

ANNEXES

CASH FLOW

 Period ended June 30, 2023
 In thousand of Brazilian Reais (R\$)

1H23

Net Income	121,542
Adjustments to Reconcile Net Income to Net Cash Used in (provided by) Operating Activities	(90,265)
Present Value Adjustment Value from Taxes	4,354
Monetary Variation and Interest, Net	(51,028)
Provision for contingencies	898
Depreciation and Amortization of Goodwill	2,501
Depreciation and Amortization	8,647
Equity Income	(67,325)
Reserve for Contingencies	(1,579)
Income Tax and Social Contribution, Current and Deferred	13,267
Increase (decrease) in Operating Assets:	(164,399)
Trade Accounts Receivables	(834)
Real Estate Held for Sale	(170,322)
Other Assets	6,757
CEPACs	-
Increase (decrease) in Operating Liabilities:	(50,658)
Advances from Customers	(9,315)
Interest Paid	(12,208)
Income Tax and Social Contribution Paid	(15,067)
Suppliers	7,890
Dividendo Received from Invested Enterprises	-
Other Liabilities	(21,958)
Net Cash provided by (used in) Operating Activities	(183,780)
Cash from Operating Activities	69,268
Short-term Investments	(939,539)
Proceeds from Maturities	969,498
Acquisition of Investments	(36,922)
Purchase of Property and Equipment	(1,484)
Dividend Received from Invested Enterprises	50,581
Sale of permanent investments	27,135
Net Cash used in investing Activities	69,268
Cash Flows from Financing Activities:	107,881
Loans from Related Parties	(20,655)
Dividends Paid	(17,512)
New Loans and Financings	156,437
Payment of Loans and Financings	(21,353)
Non-controlling Interests in Subsidiaries	17,586
Payment of Loans and Financings	(6,622)
Sale of Treasury Shares	-
Net Cash Provided by Financing Activities	107,881
Dilution in cash and cash equivalents	(6,630)
Balance at Beginning of Period	49,103
Balance at End of Period	42,473

POC EVOLUTION

Project	06/2022	09/2022	12/2022	03/2023	06/2023
2019					
Vértiz Vila Mascote	100%	100%	100%	100%	100%
Le Jardim Ibirapuera	100%	100%	100%	100%	100%
Fit Casa Rio Bonito	100%	100%	100%	100%	100%
Pátrio Ibirapuera	91%	95%	100%	100%	100%
Artis Jardim Prudência	100%	100%	100%	100%	100%
Haute Ibirapuera	87%	92%	100%	100%	100%
Vivid Perdizes	100%	100%	100%	100%	100%
EZ Parque da Cidade	77%	84%	87%	88%	93%
Jardins do Brasil - Reserva JB	70%	78%	85%	90%	100%
Pin Internacional	68%	80%	87%	92%	97%
2020					
Air Brooklin	62%	72%	79%	85%	89%
Fit Casa Alto do Ipiranga	87%	100%	100%	100%	100%
Z Ibirapuera	84%	88%	91%	100%	100%
Piazza Gran Maia	61%	68%	75%	81%	88%
Giardino Gran Maia	61%	69%	75%	81%	87%
Signature	41%	46%	55%	62%	69%
Eredità	40%	49%	61%	75%	85%
Fit Casa Estação José Bonifácio	39%	52%	60%	70%	78%
Meu Mundo Estação Mooca	50%	63%	76%	83%	88%
2021					
Dream View Sky Resort e Fit Estação Oratório	27%	31%	37%	47%	55%
Arkadio	30%	33%	36%	39%	42%
In Design Ipiranga	23%	26%	33%	41%	51%
Unique Green	10%	12%	18%	23%	29%
Pin Osasco	10%	12%	16%	22%	30%
2022					
Vila Nova Fazendinha	6%	12%	19%	29%	40%
Expression e Exalt	28%	29%	31%	34%	37%
Haute e Hub Brooklin	0%	0%	30%	32%	36%
Chanés Street	0%	0%	0%	0%	28%
Park Avenue	0%	0%	0%	0%	44%
2023					
Jota by Lindenberg	0%	0%	0%	0%	33%
East Blue Tatuapé	0%	0%	0%	0%	23%
Lindenberg Ibirapuera	0%	0%	0%	0%	0%

INVENTORY BY PROJECT

Project	# Units Launched	# Units in Inventory	Units Released Private Area sq. m ²	Units Sold Private Area sq. m ²	Units Inventory (R\$)	# Parking, Spaces, stores, and storage in inventory	Units Inventory (R\$) Parking spaces, stores, and storage	Total Inventory	Third Parties Property (Um.)	Third Parties Property (R\$)	Inventory + Third Parties Property
Performed	28,779	633	2,307,571		406,797,189	611	16,809,300	423,606,489	38	25,117,274	448,723,763
Prime House Ipiranga	216	-	11,495	100.0%	-	1	40,000	40,000	-	-	40,000
Bell'Acqua	152	1	11,485	99.3%	649,345	-	-	649,345	-	-	649,345
Premiatto	424	-	44,059	100.0%	-	-	-	-	-	20,000	20,000
Supéria Moema	153	-	8,476	100.0%	-	6	180,000	180,000	1	528,982	708,982
Capital Corporate Office	450	-	35,127	100.0%	-	4	120,000	120,000	2	1,788,902	1,908,902
Supéria Paraíso	160	-	7,218	100.0%	-	10	300,000	300,000	-	-	300,000
Quality House Jd. Prudência	166	-	14,160	100.0%	-	1	40,000	40,000	-	-	40,000
Massimo Residence	108	-	15,545	100.0%	-	1	20,000	20,000	1	755,910	775,910
Up Home	156	-	12,999	100.0%	-	1	27,600	27,600	-	-	27,600
Sky	314	-	19,642	100.0%	-	1	36,000	36,000	-	-	36,000
NeoCorporate Offices	297	16	17,758	91.7%	12,706,629	122	2,440,000	15,146,629	-	-	15,146,629
Up Home Jd. Prudência	156	-	11,499	100.0%	-	1	40,000	40,000	-	-	40,000
Trend Paulista Offices	252	-	12,853	100.0%	-	52	1,560,000	1,560,000	1	584,402	2,144,402
Supéria Pinheiros	108	-	4,987	100.0%	-	6	180,000	180,000	-	-	180,000
Still Vila Mascote	150	-	9,663	100.0%	-	5	100,000	100,000	-	-	100,000
Sophis Santana	50	-	13,814	100.0%	-	-	-	-	1	2,901,825	2,901,825
Royale Merit	160	-	23,151	100.0%	-	-	-	-	3	3,541,092	3,541,092
Neo Offices	96	2	3,679	98.8%	629,196	3	90,000	719,196	-	-	719,196
Bosque Ventura	450	2	33,779	99.6%	849,010	1	34,000	883,010	3	1,353,376	2,236,386
In Design	422	-	17,882	100.0%	-	13	390,000	390,000	1	313,573	703,573
The View Nova Atlântica	200	-	14,223	100.0%	-	-	-	-	-	40,000	40,000
Green Work	378	10	16,136	95.2%	3,883,896	79	1,580,000	5,463,896	2	447,996	5,911,892
Prime House São Bernardo	508	-	30,051	100.0%	-	-	-	-	1	364,897	364,897
Parque Ventura	508	3	40,093	99.5%	1,198,756	-	-	1,198,756	6	2,774,419	3,973,175
Brasiliano	162	-	7,715	100.0%	-	2	72,000	72,000	-	-	72,000
Premiatto Sacomã	138	-	9,464	100.0%	-	6	240,000	240,000	2	903,721	1,143,721
EZ Mark	323	83	20,755	72.1%	81,857,400	126	2,500,000	84,357,400	-	-	84,357,400
Centro Empresarial J do Brasil	848	24	33,998	97.5%	6,356,575	23	640,500	6,997,075	-	-	6,997,075
Jardins do Brasil - Mantiqueira	498	-	37,917	100.0%	-	-	-	-	2	1,086,527	1,086,527
Quality House Ana Costa	238	-	17,911	100.0%	-	3	120,000	120,000	1	707,798	827,798
Cidade Maia - Alameda	448	6	19,253	98.4%	2,700,960	1	40,000	2,740,960	3	1,151,906	3,892,867
Cidade Maia - Praça	451	8	37,438	98.0%	5,815,893	17	680,000	6,495,893	2	1,277,378	7,773,271
Cidade Maia - Jardim	280	26	28,254	91.9%	18,909,358	11	440,000	19,349,358	1	832,521	20,181,879
Cidade Maia - Botânica	566	64	45,375	89.6%	39,319,748	4	160,000	39,479,748	3	1,922,647	41,402,396
Cidade Maia - Reserva	224	10	31,160	95.8%	12,300,351	3	120,000	12,420,351	-	-	12,420,351
Le Premier Flat C. do Jordão	108	2	14,498	98.9%	3,217,464	2	100,000	3,317,464	-	-	3,317,464
Prime House Parq. Bussocaba	568	-	34,414	100.0%	-	-	-	-	1	383,167	383,167
Legítimo Santana	70	-	6,532	100.0%	-	1	50,000	50,000	-	-	50,000
Splendor Ipiranga	44	-	7,820	100.0%	-	3	150,000	150,000	-	-	150,000
Massimo Vila Carrão	66	-	7,021	100.0%	-	1	40,000	40,000	-	-	40,000
Splendor Brooklin	42	-	8,946	100.0%	-	2	100,000	100,000	-	-	100,000
Up Home Vila Mascote	129	2	8,880	98.5%	1,118,779	1	40,000	1,158,779	-	-	1,158,779
In Design Liberdade	114	4	7,892	94.3%	5,354,993	4	80,000	5,434,993	-	-	5,434,993
Verace Brooklin	48	-	9,097	100.0%	-	6	300,000	300,000	-	-	300,000
Clima São Francisco	106	-	8,770	100.0%	4,026,159	6	80,000	4,106,159	-	-	4,106,159
Z.Cotovia	199	2	7,701	99.1%	1,082,497	-	-	1,082,497	-	-	1,082,497
Vertiz Tatuapé	200	1	15,195	99.4%	848,302	4	160,000	1,008,302	-	-	1,008,302
Fit Casa Brás	979	18	33,737	98.1%	3,033,987	-	-	3,033,987	-	-	3,033,987
Sky House	115	22	7,455	81.9%	16,538,773	1	40,000	16,578,773	-	-	16,578,773
Diogo Ibirapuera	69	-	9,902	100.0%	-	-	-	-	1	1,436,234	1,436,234
Z.Pinheiros	386	31	15,567	93.1%	20,143,178	29	1,160,000	21,303,178	-	-	21,303,178
Le Jardim Ibirapuera	22	4	4,129	84.1%	15,397,885	1	50,000	15,447,885	-	-	15,447,885
Vértiz Vila Mascote	168	1	14,078	98.8%	712,355	1	40,000	752,355	-	-	752,355
Fit Casa Rio Bonito	560	13	24,423	97.4%	5,432,473	7	280,000	5,712,473	-	-	5,712,473
Vivid Perdizes	102	18	6,459	82.6%	13,466,972	-	-	13,466,972	-	-	13,466,972
Pátrio Ibirapuera	54	(2)	15,811	100.0%	-	7	352,200	352,200	-	-	352,200
Artis Jardim Prudência	92	7	6,762	91.7%	5,261,904	-	-	5,261,904	-	-	5,261,904
J. do Brasil – Res. JB - 1ª Fase	330	17	25,241	94.7%	8,862,013	-	-	8,862,013	-	-	8,862,013
Haute Ibirapuera	57	3	9,188	92.6%	11,701,445	2	50,000	11,751,445	-	-	11,751,445
ID Lisboa	105	23	2,386	78.7%	8,451,872	-	-	8,451,872	-	-	8,451,872
PIN Internacional	1,416	16	50,856	98.5%	2,547,443	-	-	2,547,443	-	-	2,547,443
ID Jauaperi	169	12	3,558	94.0%	5,668,896	-	-	5,668,896	-	-	5,668,896
J. do Brasil – Res. JB - 2ª Fase	352	49	26,854	90.8%	19,087,725	-	427,000	19,514,725	-	-	19,514,725
Fit Casa Alto do Ipiranga	370	71	10,168	81.7%	20,177,103	-	-	20,177,103	-	-	20,177,103

Z.Ibirapuera	172	64	7,613	66.4%	47,487,856	30	1,120,000	48,607,856	-	-	48,607,856
Under Construction	8,022	2,861	488,057		1,828,267,881	123	5,187,500	1,833,455,381	-	-	1,833,455,381
EZ Parque da Cidade	244	40	45,153	81.9%	139,181,116	21	1,050,000	140,231,116	-	-	140,231,116
Air Brooklin	663	98	30,232	83.8%	99,400,009	6	-	99,400,009	-	-	99,400,009
Giardino Gran Maia	322	218	14,366	30.7%	87,926,388	3	120,000	88,046,388	-	-	88,046,388
Piazza Gran Maia	192	65	16,255	67.3%	45,859,098	7	280,000	46,139,098	-	-	46,139,098
Fit Casa José Bonifácio	894	336	28,444	65.1%	64,086,008	-	-	64,086,008	-	-	64,086,008
Signature	104	26	15,419	72.6%	33,187,457	7	75,000	33,262,457	-	-	33,262,457
Eredità	136	18	15,501	83.4%	17,754,272	3	-	17,754,272	-	-	17,754,272
Meu Mundo Estação Mooca	774	72	24,957	88.8%	11,280,359	23	262,500	11,542,859	-	-	11,542,859
ID Paraíso	231	59	5,394	73.7%	15,431,606	-	-	15,431,606	-	-	15,431,606
Dream View Sky Resort	420	113	31,450	63.4%	105,164,832	49	360,000	105,524,832	-	-	105,524,832
Arkadio	276	206	35,471	41.5%	321,283,024	3	50,000	321,333,024	-	-	321,333,024
Fit Casa Estação Oratório	80	40	2,650	44.3%	10,931,823	-	-	10,931,823	-	-	10,931,823
In Design Ipiranga	150	128	6,395	15.8%	54,011,395	-	-	54,011,395	-	-	54,011,395
Pin Osasco - 1ª Fase	351	127	12,924	64.2%	15,596,324	-	-	15,596,324	-	-	15,596,324
Unique Green - 1ª Fase	442	202	43,502	70.5%	138,576,474	-	1,960,000	140,536,474	-	-	140,536,474
Exalt	433	145	17,722	64.7%	94,702,001	-	-	94,702,001	-	-	94,702,001
Expression	80	21	12,051	76.0%	42,485,679	-	100,000	42,585,679	-	-	42,585,679
Villa Nova Fazendinha	830	291	28,021	64.8%	31,028,194	-	-	31,028,194	-	-	31,028,194
Hub Brooklin	412	196	15,530	47.3%	102,840,498	-	-	102,840,498	-	-	102,840,498
Haute Brooklin	104	72	16,813	52.8%	105,672,817	-	880,000	106,552,817	-	-	106,552,817
Unique Green - 2ª Fase	443	101	43,504	79.4%	90,727,934	-	-	90,727,934	-	-	90,727,934
Pin Osasco - 2ª Fase	351	211	12,924	43.5%	25,529,391	-	-	25,529,391	-	-	25,529,391
Park Avenue	90	76	13,379	32.3%	175,611,180	1	50,000	175,661,180	-	-	175,661,180
Launched	553	440	54,968		480,377,388	31	800,000	481,177,388	-	-	481,177,388
Chanés Street	250	181	11,958	30.9%	117,816,149	3	-	117,816,149	-	-	117,816,149
Jota Vila Mariana	136	159	13,459	48.4%	66,023,283	-	-	66,023,283	-	-	66,023,283
East Blue	123	71	16,587	47.3%	106,939,081	28	800,000	107,739,081	-	-	107,739,081
Lindenberg Ibira - Art Tower	44	29	12,964	34.8%	189,598,875	-	-	189,598,875	-	-	189,598,875
Total	37,354	3,934	2,850,596		2,715,442,458	765	22,796,800	2,738,239,258	38	25,117,274	2,763,356,532

REVENUE BY PROJECT

Project	% EZTEC	Accumulated Revenue
2012		
Neo Offices	100%	39,870
Bosque Ventura	85%	173,929
Terraço do Horto	100%	11,994
Massimo Nova Saúde	100%	68,589
In Design	100%	117,776
The View Nova Atlântica	100%	98,226
Green Work	100%	133,247
Up Home Santana	100%	51,069
Chácara Cantareira	100%	179,807
Prime House São Bernardo	100%	169,040
Parque Ventura	85%	221,153
Jardins do Brasil - Abrolhos	76%	198,728
Jardins do Brasil - Amazônia	76%	238,108
Brasilião	90%	76,506
Dez Cantareira	50%	23,201
2013		
EZ Towers	100%	1,320,830
Le Premier Paraíso	100%	97,643
Premiatto Sacomã	100%	63,260
Splendor Vila Mariana	100%	72,447
EZ Mark	100%	244,309
Jardins do Brasil - Mantiqueira	76%	197,976
Centro Empresarial Jardins do Brasil	76%	189,372
Massimo Vila Mascote	100%	141,993
Quality House Ana Costa	100%	126,027
Cidade Maia - Alameda	100%	149,744
Cidade Maia - Jardim	100%	191,477
Cidade Maia - Praça	100%	260,047
2014		
Cidade Maia - Botânica	100%	304,638
Cidade Maia - Reserva	100%	211,887
Magnífico Mooca	63%	68,022
San Felipe - Palazzo	100%	54,320
San Felipe - Giardino	100%	104,574
Prime House Parque Bussocaba	100%	200,269
Le Premier Flat Campos do Jordão	100%	134,696
Legítimo Santana	100%	61,198
2015		
Splendor Ipiranga	100%	82,039
Massimo Vila Carrão	100%	54,373
Jardins do Brasil - Atlântica	76%	222,115
2016		
Le Premier Moema	50%	54,558
Splendor Brooklin	100%	99,634
Up Home vila Mascote	100%	64,475
2017		
Legittimo Vila Romana	100%	55,146
In Design Liberdade	100%	73,163
Verace Brooklin	100%	95,618
Clima São Francisco	100%	75,018
2018		
Z. Cotovia	100%	110,179
Vertiz Tatuapé	100%	130,491

Sky House	100%	63,414
Fit Casa Brás	70%	144,398
Diogo Ibirapuera	100%	155,612
Z. Pinheiros	100%	200,546
2019		
Le Jardin Ibirapuera	100%	67,011
Vértiz Vila Mascote	100%	121,808
Fit Casa Rio Bonito	100%	158,804
Vivid Perdizes	100%	61,966
Pátrio Ibirapuera	70%	279,421
Artis Jardim Prudência	100%	52,262
Haute Ibirapuera	100%	154,342
Jardins do Brasil - Reserva JB	76%	273,955
EZ Parque da Cidade	100%	540,134
2020		
Air Brooklin	100%	320,465
Fit Casa Alto do Ipiranga	100%	79,274
Z.Ibirapuera	100%	95,667
Giardino Gran Maia	100%	32,905
Piazza Gran Maia	100%	80,776
Fit Casa Estação José Bonifácio	100%	89,867
Signature	50%	72,002
Eredità	50%	61,895
2021		
Dream View Sky Resort	100%	100,882
Unique Green	100%	169,865
In Design Ipiranga	100%	5,349
Arkadio	100%	82,304
2022		
Expression e Exalt	100%	105,849
Haute e Hub Brooklin	100%	73,237
Park Avenue	50%	39,857
Chanés Street	100%	12,892
2023		
East Blue	100%	15,962

RESULTS FOR SHARED CONTROL PROJECTS

Results for Shared Control Projects - Period ended June 30, 2023 In thousands of Brazilian Reals - R\$	2Q23	1Q23	%Var	2Q22	%Var	1H23	1H22	%Var
Gross Revenue	145,685	66,815	118.0%	91,553	59.1%	212,500	162,580	30.7%
(-) Cancelled Sales	(9,664)	(941)	927.3%	(2,594)	272.5%	(10,605)	(7,166)	48.0%
(-) Taxes on Sales	(3,582)	(1,427)	151.0%	(1,970)	81.8%	(5,010)	(3,396)	47.5%
Net Revenue	132,438	64,447	105.5%	86,988	52.3%	196,885	152,018	29.5%
(-) Costs of Real Estate Sold and Services	(76,525)	(41,614)	83.9%	(56,712)	34.9%	(118,140)	(97,230)	21.5%
Gross Profit	55,913	22,833	144.9%	30,276	84.7%	78,746	54,788	43.7%
(%) Gross Margin	42.2%	35.4%	6.8 p.p.	34.8%	21.3%	40.0%	36.0%	4 p.p.
(-) Selling expenses	(5,248)	(4,019)	30.6%	(3,961)	32.5%	(9,267)	(7,955)	16.5%
(-) Administrative expenses	(1,578)	(1,692)	-6.7%	(1,428)	10.5%	(3,270)	(2,928)	11.7%
(+) Other Expenses / Operational Revenues	(64)	4	-1584.9%	(2,838)	-97.8%	59	(2,523)	-102.4%
Financial Results	4,162	2,333	78.4%	4,160	0.0%	6,495	7,392	-12.1%
Financial Revenue	4,598	2,545	80.7%	4,422	4.0%	7,143	7,877	-9.3%
Financial Expenses	(436)	(212)	106.2%	(261)	66.8%	(648)	(485)	33.5%
Social Provisions	(3,497)	(2,100)	66.5%	(1,998)	75.00%	(5,597)	(3,486)	60.6%
Participation of Non-Controlling Shareholders	305	(26)	-1271.7%	(70)	-532.70%	279	(215)	-229.9%
Net Income	49,992	17,333	188.4%	24,141	107.1%	67,325	45,074	49.4%
(%) Net Margin	37.7%	26.8%	11 p.p.	27.8%	36.0%	34.2%	29.7%	4.5 p.p.

Balance Sheet - Period ended June 30, 2023 In thousands of Brazilian Reals - R\$	2Q23	1Q23	%Var	2Q22	%Var
ASSET	638,321	676,234	-5.6%	529,398	20.6%
Current	282,172	309,911	-9.0%	287,830	-2.00%
Cash and Cash Equivalents	25,838	18,747	37.8%	21,381	20.8%
Trade Accounts Receivable	69,709	63,447	9.9%	58,274	19.6%
Real Estate Held for Sale	118,373	66,258	78.7%	60,929	94.3%
Other Current Assets	68,252	161,459	-57.7%	147,246	-53.7%
Non-Current	356,149	366,323	-2.8%	241,568	47.4%
Trade Accounts Receivable	175,278	155,235	12.9%	133,262	31.5%
Real Estate Held for Sale	148,448	146,954	1.0%	103,073	44.0%
Other Non-Current Assets	32,424	64,134	-49.4%	5,234	519.5%
LIABILITIES	168,470	161,923	4.0%	114,649	46.9%
Current	104,603	110,522	-5.4%	72,595	44.1%
Loans and Financing	15,695	15,402	1.9%	105	14891.7%
Advances from Customers	36,935	69,014	-46.5%	49,796	-25.8%
Other Current Liabilities	51,972	26,105	99.1%	22,694	129.0%
Non-Current	63,867	51,402	24.3%	42,055	51.9%
Loans and Financing	22,845	16,431	39.0%	23,615	-3.3%
Other Non-Current Liabilities	41,022	34,970	17.3%	18,440	122.5%

EZ INC

EARNINGS RESULTS & BALANCE SHEET

Consolidated Income Statement - Periods ending in June 2023	2Q23	1Q23	Var. %	1H23	1H22	Var. %
In thousands of Brazilian Reals - R\$						
Gross Operating Revenue	3,984	3,931	1.3%	7,915	6,848	15.6%
(+) Revenue from Sale of Real Estate	1,597	1,377	16.0%	2,974	36	8161.1%
(+) Revenue from Services and Rental	2,387	2,554	-6.5%	4,941	6,812	-27.5%
(+) Other Revenues	(0)	0	-409.2%	(0)	0	n.a.
Gross Revenue	3,984	3,931	1.3%	7,915	6,848	15.6%
Deductions from Gross Revenue	(137)	(136)	1.0%	(273)	(289)	-5.6%
(-) Cancelled Sales	0	0	n.a.	0	0	n.a.
(-) Cancelled Rental	0	0	n.a.	0	0	n.a.
(-) Taxes on Sales, including Deferred Taxes	(137)	(136)	1.0%	(273)	(289)	-5.6%
Net Revenue	3,847	3,795	1.3%	7,642	6,558	16.5%
Cost of Real Estate Sold, Rentals and Services	(723)	(773)	-6.5%	(1,496)	0	n.a.
(-) Cost of Real Estate Sold	(724)	(773)	-6.3%	(1,496)	0	n.a.
(-) Cost of Rentals	0	0	n.a.	0	0	n.a.
(-) Other Costs	1	0	-217.6%	0	0	n.a.
Gross Profit	3,124	3,022	3.3%	6,146	6,558	-6.3%
Gross Margin	81.2%	79.6%	1.6 p.p.	80.4%	100.00%	-19.6 p.p.
(Expenses) / Operational Revenues	(5,526)	(6,086)	-9.2%	(11,612)	(11,335)	2.4%
(-) Selling Expenses	(586)	(1,420)	-58.7%	(2,006)	(1,079)	85.9%
(-) Administrative Expenses	(3,049)	(2,600)	17.3%	(5,649)	(6,683)	-15.5%
(-) Management Fees	(1,007)	(864)	16.6%	(1,871)	(1,888)	-0.9%
(-) Tax Expenses	(884)	(1,202)	-26.5%	(2,086)	(1,797)	16.1%
(-) Provisions for Losses on Investments	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Other (Expenses) / Operational Revenues	-	-	n.a.	-	112	-100.0%
(+) Equity Income	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Income from Operations before Financial Income	(2,402)	(3,064)	-21.6%	(5,466)	(4,777)	14.5%
Operational Margin	-62.5%	-80.7%	18.3 p.p.	-71.5%	-72.8%	1.3 p.p.
Financial Results	1,483	964	53.8%	2,447	3,900	-37.3%
(+) Financial Income	1,486	978	51.9%	2,464	4,152	-40.7%
(-) Financial Expenses	-3	-14	-78.6%	-17	-252	-93.3%
Operational Result	(919)	(2,100)	-56.2%	(3,019)	(877)	244.7%
Income Before Income Tax & Soc. Contrib.	(919)	(2,100)	-56.2%	(-3,019)	(-877)	244.7%
Income Tax and Social Contribution	(469)	(-345)	35.9%	(-814)	(-856)	-4.9%
(-) Current	(-543)	(-397)	36.8%	(-940)	(-987)	-4.8%
(-) Deferred	74	52	42.3%	126	131	-3.8%
Net Income	(-1,388)	(-2,445)	-43.2%	(-3,833)	(-1,733)	121.3%
(-) Attributable to Non-Controlling Interests	0	0	n.a.	0	0	n.a.
Attributable to Controlling Interests	(-1,388)	(-2,445)	-43.2%	(-3,833)	(-1,733)	121.3%
Net Margin	-36.1%	-64.4%	28.3 p.p.	-50.2%	-26.4%	-23.8 p.p.

Balance Sheet

Periods ending in June 2023

In thousands of Brazilian Reals - R\$

	2Q23	1Q23	Var. %	1Q22	Var. %
ASSETS	1,328,448	1,284,438	3.4%	1,178,175	12.8%
<i>CURRENT ASSETS</i>	163,640	163,082	0.3%	189,592	-13.7%
Cash and Cash Equivalents	3,502	1,477	137.1%	11,648	-69.9%
Financial Investments	14,722	18,597	-20.8%	42,619	-65.5%
Trade Accounts Receivable	13,201	16,684	-20.9%	5,608	135.4%
Real Estate Held for Sale	131,816	125,800	4.8%	127,922	3.0%
Recoverable Taxes	359	359	0.0%	352	2.0%
Other Receivables	40	165	-75.8%	1,443	-97.2%
<i>NON-CURRENT ASSETS</i>	1,164,808	1,121,356	3.9%	988,583	17.8%
Trade Accounts Receivable	6,145	6,950	-11.6%	7,908	-22.3%
Real Estate Held for Sale	1,145,229	1,105,583	3.6%	978,374	17.1%
CEPACs and others	0	0	n.a.	0	n.a.
Investments	0	0	n.a.	0	n.a.
Other Credits	13,434	8,823	52.3%	2,301	483.8%
LIABILITIES AND SHAREHOLDER'S EQUITY	1,328,448	1,284,438	-1.8%	1,178,175	7.0%
<i>CURRENT LIABILITIES</i>	59,266	107,734	-42.9%	101,118	-39.2%
Loans and Financing	0	22,810	-100.0%	12,844	-100.0%
Suppliers	14,317	11,251	27.3%	18,025	-20.6%
Payroll Obligations	1,328	778	70.7%	1,004	32.3%
Tax Obligations	1,682	1,717	-2.0%	1,685	-0.2%
Trade Accounts Receivable	703	702	0.0%	1,041	-32.6%
Reserve for Guarantee	0	0	n.a.	0	n.a.
Land Payable	40,791	67,623	-39.7%	66,254	-38.4%
Dividends Payable	2,256	2,256	0.0%	0	n.a.
Deferred Taxes	445	597	-25.5%	265	67.9%
Other Debts	0	0	n.a.	0	n.a.
<i>NON-CURRENT LIABILITIES</i>	192,874	134,008	43.9%	75,894	154.1%
Loans and Financing	190,124	131,243	44.9%	40,009	375.2%
Land Payable	0	0	n.a.	33,067	-100.0%
Deferred Taxes	750	765	-2.0%	818	-8.3%
Other Debts to Third Parties	2,000	2,000	0.0%	2,000	0.0%
SHAREHOLDER'S EQUITY	1,076,308	1,042,696	0.23%	1,001,163	4.39%
<i>CONTROLLING SHAREHOLDERS' EQUITY</i>	1,076,308	1,042,696	0.2%	1,001,163	4.4%
Social Capital	1,033,440	1,033,440	0.0%	902,440	-20.9%
Legal Reserve	767	767	0.0%	292	162.7%
Expansion Reserve	7,101	8,489	28.8%	2,431	349.8%
Accumulated Profits	35,000	0	n.a.	96,000	-136.5%
<i>NON-CONTROLLING SHAREHOLDERS' EQUITY</i>	0	0	n.a.	0	n.a.



FIT CASA

INCOME STATEMENT & BALANCE SHEET

Income Statement - Periods ending in June 2023 In thousands of Brazilian Reais - R\$	2Q23	1Q23	%Var	2Q22	%Var	1H23	1H22	%Var
GROSS REVENUE	24,360	18,267	33.4%	20,952	16.8%	42,626	34,252	24.5%
(-) Cancelled Sales	(1,580)	(4,353)	-63.7%	(3,552)	-55.5%	(5,934)	(4,661)	27.3%
(-) Taxes on Sales	(593)	(197)	201.7%	(389)	52.7%	(790)	(645)	22.5%
NET REVENUE	22,186	13,717	61.7%	17,011	30.4%	35,903	28,946	24.0%
(-) Costs of Real Estate Sold and Services	(15,025)	(10,447)	43.8%	(11,991)	25.3%	(25,472)	(19,172)	32.9%
GROSS PROFIT	7,161	3,270	119.0%	5,020	42.6%	10,430	9,774	6.7%
(%) Gross Margin	32.3%	23.8%	8.4p.p	29.5%	2.8p.p	29.1%	33.8%	-4.7p.p
OPERATIONAL REVENUES / EXPENSES	(2,622)	(2,666)	-1.7%	(2,880)	-9.0%	(5,288)	(6,145)	-13.9%
(-) Selling Expenses	(2,088)	(1,814)	15.1%	(1,999)	4.5%	(3,902)	(3,840)	1.6%
(-) Administrative Expenses	(534)	(852)	-37.4%	(881)	-39.4%	(1,386)	(2,305)	-39.9%
(+) Equity Income	6,706	5,397	24.3%	8,236	-18.6%	12,103	14,831	-18.4%
FINANCIAL RESULTS	278	315	-11.8%	1,929	-85.6%	593	2,199	-73.0%
(+) Financial Revenue	372	373	-0.2%	1,942	-80.9%	744	2,233	-66.7%
(-) Financial Expenses	(94)	(57)	64.8%	(13)	617.8%	(151)	(34)	347.1%
TAX INCOME AND SOCIAL CONTRIBUTION	(434)	(370)	17.4%	(457)	-4.9%	(804)	(784)	2.6%
ATTRIBUTABLE TO NON-CONTROLLING INTERESTS	9	7	0	14	(0)	16	47	(1)
NET INCOME (Attributable to Controlling Interests)	11,097	5,953	86.4%	11,862	-6.5%	17,050	19,923	(0)
(%) Net Margin	50.0%	43.4%	6.6p.p	69.7%	-19.7p.p	47.5%	68.8%	-21.3p.p

Balance Sheet - Periods ending in June 2023 In thousands of Brazilian Reais - R\$	2Q23	1Q23	%Var	2Q22	%Var
ASSET	398,905	414,100	-3.7%	409,942	-2.7%
Current	177,529	193,169	-8.1%	171,044	3.8%
Cash and Cash Equivalents	23,455	36,516	-35.8%	37,377	-37.2%
Trade Accounts Receivable	48,576	48,868	-0.6%	48,871	-0.6%
Real Estate Held for Sale	199,576	194,388	2.7%	74,722	167.1%
Other Current Assets	(94,078)	-	n.a	-	n.a
Non-Current	221,375	220,932	0.2%	238,898	-7.3%
Trade Accounts Receivable	18,716	21,736	-13.9%	21,286	-12.1%
Real Estate Held for Sale	199,576	194,388	2.7%	214,202	-6.8%
Other Non-Current Assets	3,084	4,808	-35.9%	3,409	-9.5%
LIABILITIES	78,045	62,253	25.4%	30,758	153.7%
Current	60,905	50,013	21.8%	29,298	107.9%
Loans and Financing	7,977	7,169	11.3%	105	7519.7%
Advances from Customers	3,288	2,625	25.3%	10,078	-67.4%
Other Current Liabilities	49,640	40,220	23.4%	19,115	159.7%
Non-Current	17,140	12,240	40.0%	1,460	1074.1%
Loans and Financing	1	1	-0.0%	9	-94.5%
Other Non-Current Liabilities	17,139	12,240	40.0%	1,451	1081.6%