

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T22

TELECONFERÊNCIA RESULTADOS

Tradução simultânea (português – inglês)

10 de novembro de 2022

10h (Horário de Brasília) / 08h (US EST)



Acompanhe pelo Zoom:

[Clique aqui](#) ou acesse pelo QR Code
886 4392 8240

Contate o RI

- A. Emílio C. Fugazza
- Pedro Tadeu T. Lourenço
- Giovanna Bittencourt

- Ronan Aley
- Vítor Hashimoto

- ☎ Tel.: +55 (11) 5056-8313
- ✉ ri@eztec.com.br
- 📱 www.eztec.com.br/ri

SUMÁRIO

DESTAQUES DO 3T22.....	3
COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO	4
BALANÇO PATRIMONIAL	6
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	7
INDICADORES FINANCEIROS.....	8
RECEITA, CUSTO & LUCRO BRUTO.....	8
DESPESAS COMERCIAIS.....	10
DESPESAS ADMINISTRATIVAS.....	11
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL.....	12
RESULTADO A APROPRIAR.....	13
RESULTADO FINANCEIRO.....	14
CAIXA E ENDIVIDAMENTO	15
INDICADORES OPERACIONAIS	16
LANÇAMENTOS.....	16
INFORMAÇÃO DAS OPERAÇÕES	17
ESTHER TOWERS.....	18
VENDAS & DISTRATOS	19
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.....	21
ESTOQUE.....	22
BANCO DE TERRENOS.....	23
MERCADO DE CAPITAIS	25
VALOR PATRIMONIAL	25
ANEXOS.....	27
FLUXO DE CAIXA	27
EVOLUÇÃO DO PoC.....	28
ESTOQUE POR EMPREENDIMENTO	29
RECEITA POR EMPREENDIMENTO	30
COMPARTILHADAS.....	32
EZ INC.....	33
FIT CASA.....	35

DESTAQUES DO 3T22



Unique Green 1ª e 2ª fase – 50% Vendido*

1ª Fase – 17/12/2021 – R\$ 367,1 milhões 2ª Fase – 19/08/2022 - R\$ 410,2 milhões



[Clique nas Imagens](#) para acessar os Comunicados de Lançamentos ou scanear o QR Code acima

*Vendas até 31/10/2022

Em um dos maiores trimestres de vendas da história da Companhia, EZTEC atinge R\$ 471 milhões em vendas
Com vendas da segunda fase do Unique Green, VSO atinge 13,1%, um aumento de 5,3 p.p. em relação ao 2T22

Destaque Financeiros	3T22	2T22	%Var	3T21	%Var	9M22	9M21	%Var
Receita Líquida (R\$ mil)	280.646	242.557	15,70%	297.752	-5,75%	810.363	781.468	3,70%
Lucro Bruto (R\$ mil)	110.277	84.099	31,13%	150.294	-26,63%	307.239	364.633	-15,74%
Margem Bruta	39,3%	34,7%	4,6 p.p	50,5%	-11,2 p.p	37,9%	46,7%	-8,8 p.p
Lucro Líquido (R\$ mil)	105.427	83.121	26,84%	145.247	-27,42%	293.196	357.647	-18,02%
Margem Líquida	37,6%	34,3%	3,3 p.p	48,8%	-11,2 p.p	36,2%	45,8%	-9,6 p.p
Lucro por Ação (R\$)	0,48	0,38	26,32%	0,64	-25,00%	1,33	1,57	-15,29%
Dívida (Caixa) Líquido (R\$ mil)	(411.952)	(608.918)	-32,35%	(1.011.561)	-59,28%	(411.952)	(1.011.561)	-59,28%
Geração (Queima) de Caixa (R\$ mil)	(196.966)	(183.837)	7,14%	(37.830)	420,66%	(456.379)	(60.585)	653,29%

Destaque Operacionais*	3T22	2T22	%Var	3T21	%Var	9M22	9M21	%Var
Número de projetos e novas fases lançadas	1	2	-50,00%	1	0,00%	6	4	50,00%
GVV %EZTEC	410.200	414.400	-1,01%	459.900	-10,81%	1.314.000	1.415.800	-7,19%
Vendas Líquidas	415.244	231.667	79,24%	247.020	68,10%	950.656	767.996	23,78%
Estoque Total	2.749	2.738	0,40%	2.599	5,75%	2.749	2.599	5,75%
VSO Liq.	13,1%	7,8%	5,3 p.p	10,9%	2,2 p.p	25,7%	27,6%	-1,9 p.p
Número de Canteiros em Execução	21	20	5,00%	20	5,00%	21	20	5,00%
Banco de Terrenos	10.974	11.080	-0,96%	11.259	-2,53%	10.974	11.259	-2,53%

*Para fins gerenciais, todos os efeitos do EZ Infinity foram excluídos

São Paulo, 10 de novembro de 2022 - A EZTEC S.A. (B3: EZTC3), com 43 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 terceiro trimestre de 2022 (3T22). 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).



Caro investidor, preparamos um novo material para facilitar sua jornada ao apreciar os números financeiros e dados operacionais da EZTEC. Buscamos sintetizar as informações para que você tivesse mais clareza sobre quais foram os eventos relevantes ocorridos no trimestre, seus impactos nos resultados e operações da Companhia. Também revisamos a linguagem para que ela se tornasse mais acessível, amigável, engajante e de fácil compreensão. Não se preocupe, pois, apesar da sintetização nas informações dispostas mantivemos a transparência que você já está habituado. Os dados completos e a evolução histórica podem ser coletados em nossos [Anexos](#) ou em nosso [site de Relações com Investidores](#). Aproveite também para navegar no documento através dos QR Codes e Hyperlinks inseridos nos símbolos de Excel e em partes dos textos.

Esperamos que goste, um abraço e ótima leitura

Time de RELAÇÕES COM INVESTIDORES

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

3T22

A Administração da EZTEC anuncia os resultados do terceiro trimestre de 2022 (3T22), encerrado com margens bruta de 39,3%, líquida de 37,6% e um resultado de R\$ 105 Mi. O destaque do trimestre são as vendas brutas que superaram o 2T22 em 76% e o 3T21 em 68%, elevando a Venda Sobre Oferta (VSO) trimestral da Companhia de 7,8% para 13,1%. Os R\$ 471 Mi de vendas brutas registrados neste trimestre figuram entre os melhores trimestres da história da Companhia atrás apenas do 4T19 e 1T20.

A margem bruta trimestral que variou 4,6 p.p. se aproximando dos 40%. Esta recomposição já era esperada devido a defasagem de aproximadamente 2 meses entre a apuração do Índice Nacional de Custos da Construção (INCC) e seu efeito na correção das parcelas em aberto dos clientes. Relembramos que durante o período de abril a junho o INCC acumulou alta de 5,46% reduzindo a margem do 2T22 e, agora, a variação aparece auxiliando na recomposição da margem bruta do 3T22.

Entretanto, excluído este efeito, a Companhia observa que, ao passo que seus projetos mais antigos vão sendo concluídos, a composição da receita a ser reconhecida trimestralmente tende a apreciar maior participação dos projetos lançados recentemente cujas margens são inferiores àqueles que estão sendo entregues. Este efeito já é observado na Margem a apropriar dos projetos consolidados que hoje se encontra em 37,2%, e na margem a apropriar dos projetos em equivalência que está em 40,1%.

Pelo lado operacional realizamos neste trimestre o lançamento da 2ª fase do Unique Green com R\$ 410,2 Mi de Valor Geral de Vendas (VGV), 443 unidades de médio-alto padrão no bairro de Pirituba próximo a marginal Tietê e a av. Anhanguera. Assim, no somatório das fases o projeto passa a possuir aproximadamente R\$ 780 Mi de VGV e 885 unidades. Sendo um dos únicos empreendimentos na região, o Unique Green registrou, novamente, uma significativa performance de vendas no lançamento, reafirmando a expertise histórica da Companhia em identificar as melhores praças para atuação. Atualmente até a data desta divulgação o projeto como um todo se encontra 50% vendido.

A melhora na VSO neste trimestre não se restringiu aos novos produtos. Percebemos um incremento na maior parte de nosso portfólio, em especial, naqueles produtos que receberam maior visibilidade com Home Store inaugurada na av. Roque Petroni Jr. - Brooklin. Deve-se ainda pontuar que a percepção de um cenário inflacionário menos arrojado com o INCC variando 1,04% no trimestre trouxe, possivelmente, mais tranquilidade para o cliente que se encontrava preocupado em assumir um compromisso com uma dívida de longo prazo.

A despeito da redução do INCC neste trimestre na comparação com anteriores, observamos que há uma demanda bastante expressiva para insumos de construção em São Paulo. Esta demanda é decorrente do expressivo volume de lançamentos realizados dos últimos anos e da quantidade de canteiros de obras em execução pela cidade. Soma-se a isso o fato da dinâmica de aumento de preços para imóveis ocorrer de forma gradual, fazendo com que a Companhia compreenda que a pressão nas margens deve persistir, ao menos, pelo futuro próximo.

Para o final deste ano planejamos lançar R\$ 580 Mi de VGV, distribuídos em quatro projetos de excelência, sendo 2 de alto padrão Moema: (i) o Park Avenue - projeto de R\$ 235 Mi de VGV parte EZTEC, com 95 unidades e, (ii) Chanés Street - projeto de R\$170 Mi de VGV, com 253 unidades; um projeto de padrão econômico em Osasco (iii) PIN Osasco - projeto de R\$43 Mi de VGV parte EZTEC, com 351 unidades; e o (iv) Jota Vila Mariana - projeto de R\$ 132 Mi de VGV parte EZTEC, com 281 unidades. Este último é o primeiro projeto atrelado a EZCAL, Joint Venture formada com a Construtora Adolpho Lindenberg no início deste ano.

Planejamos também a abertura de mais uma Home Store. Ela ficará localizada na av. 23 de maio próximo a icônica torre da IBM e ao lado do canteiro do Sense, novo nome comercial do EZ Infinity cujo lançamento é previsto para a primeira metade de 2023. O espaço já se encontra em estágios finais de construção e será aberto ao público nas próximas semanas. Neste início de operação estarão presentes os decorados e maquetes dos projetos lançados nos últimos anos nas regiões de Vila Mariana, Vila Clementino e Paraíso, como o Signature by Ott, Expression Ibirapuera, Haute Ibirapuera e Z. Ibirapuera. Futuramente esperamos que abarque também a maquete e o decorado do Sense.

Finalmente, aproveitamos para informar que nosso Conselho de Administração voltou a aprovar o pagamento de dividendos sob os lucros trimestrais. O montante total será de R\$25.038.620,65 aproximadamente R\$ 0,11 (onze centavos) por ação a serem pagos no dia 30 de novembro de 2022. Com isso a Companhia continua seu processo de otimização da estrutura de capital e chega ao valor de R\$172 Mi de dividendos pagos no ano, fazendo de 2022 o ano com a segunda maior distribuição de sua história!

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 2022 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 setembro de 2022
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	3T22	2T22	%Var	3T21	%Var
ATIVOS	5.519.036	5.388.323	2,43%	5.059.992	9,07%
ATIVOS CIRCULANTES	2.380.632	2.473.337	-3,75%	2.212.807	7,58%
Caixa e Equivalentes de Caixa	39.276	64.042	-38,67%	78.499	-49,97%
Aplicações Financeiras	847.061	939.636	-9,85%	951.653	-10,99%
Contas a Receber de Clientes	301.919	320.162	-5,70%	273.738	10,29%
Provisão para Clientes Duvidosos	(6.538)	(6.888)	-5,08%	(2.934)	122,84%
Imóveis a Comercializar	1.160.099	1.109.196	4,59%	869.192	33,47%
Impostos a Compensar	9.045	9.019	0,29%	3.083	193,38%
Outros Créditos	29.770	38.170	-22,01%	39.576	-24,78%
ATIVOS NÃO CIRCULANTES	3.138.404	2.914.986	7,66%	2.847.185	10,23%
Contas a Receber de Clientes	756.516	714.991	5,81%	879.641	-14,00%
Imóveis a Comercializar	1.654.616	1.572.546	5,22%	1.373.132	20,50%
Impostos a Compensar	31.877	29.925	6,52%	31.473	1,28%
Partes Relacionadas	8.251	164	4931,10%	-	n.a
Títulos a receber	17.588	18.416	-4,50%	14.726	19,44%
Outros Créditos	78.954	36.382	117,01%	89.432	-11,72%
Ágio em Investimentos	74.432	74.847	-0,55%	70.858	5,04%
Investimentos	459.863	416.563	10,39%	358.105	28,42%
Imobilizado	54.396	49.125	10,73%	28.742	89,26%
Intangível	1.911	2.027	-5,72%	1.076	77,60%
PASSIVOS	969.086	911.874	6,27%	592.136	63,66%
PASSIVOS CIRCULANTES	434.896	389.664	11,61%	343.264	26,69%
Fornecedores	67.389	80.321	-16,10%	47.742	41,15%
Obrigações Trabalhistas	13.798	10.025	37,64%	12.197	13,13%
Obrigações Fiscais	24.362	23.893	1,96%	27.101	-10,11%
Empréstimos e Financiamentos	40.811	15.403	164,95%	5.604	628,25%
Debêntures	16.604	-	n.a	-	n.a
Contas a Pagar	13.498	18.221	-25,92%	45.942	-70,62%
Provisão para Garantia	6.570	7.669	-14,33%	12.431	-47,15%
Adiantamento de Clientes	154.889	138.444	11,88%	142.823	8,45%
Terrenos a Pagar	82.453	80.491	2,44%	35.739	130,71%
Partes Relacionadas	814	725	12,28%	559	45,62%
Impostos com Recolhimento Diferido	10.589	11.286	-6,18%	9.732	8,81%
Direitos de uso a pagar	3.119	3.186	-2,10%	3.394	-8,10%
PASSIVOS NÃO CIRCULANTES	534.190	522.210	2,29%	248.872	114,64%
Empréstimos e Financiamentos	118.832	75.389	57,63%	12.987	815,01%
Debêntures	298.138	303.968	-1,92%	-	n.a
Terrenos a Pagar	56.149	83.331	-32,62%	170.102	-66,99%
Provisão para Garantia	6.070	5.155	17,75%	4.439	36,74%
Provisão para Contingências	15.683	15.683	0,00%	15.595	0,56%
Impostos com Recolhimento Diferido	28.353	27.162	4,38%	32.797	-13,55%
Outros Débitos com Terceiros	2.389	2.389	0,00%	2.389	0,00%
Direitos de uso a pagar	8.576	9.133	-6,10%	10.563	-18,81%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.549.950	4.476.449	1,64%	4.467.856	1,84%
PATRIMÔNIO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES	4.470.659	4.387.528	1,89%	4.389.922	1,84%
Capital Social	2.888.997	2.888.997	0,00%	2.888.997	0,00%
Reservas de Capital	38.297	38.297	0,00%	38.297	0,00%
Custo com Emissão de Ações	(40.754)	(40.754)	0,00%	(40.754)	0,00%
Ações em Tesouraria	(45.181)	(42.627)	5,99%	(38.738)	16,63%
Reservas de Lucros	1.430.112	1.430.111	0,00%	1.233.887	15,90%
Resultado do Período	248.602	162.918	52,59%	357.647	-30,49%
Ágio em transações com sócios	(49.414)	(49.414)	0,00%	(49.414)	0,00%
PATRIMÔNIO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	79.291	88.921	-10,83%	77.934	1,74%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Clique e acesse os dados em Excel



Período findo de 30 de setembro de 2022
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	3T22	2T22	%Var	3T21	%Var	9M22	9M21	%Var
RECEITA BRUTA	323.510	265.243	21,97%	319.892	1,13%	913.786	839.652	8,83%
(+) Receita de Venda de Imóveis	318.012	259.867	22,37%	315.024	0,95%	897.339	825.265	8,73%
(+) Receita de Prestação de Serviços e Locações	5.498	5.376	2,27%	4.868	12,94%	16.447	14.387	14,32%
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	(42.864)	(22.686)	88,94%	(22.140)	93,60%	(103.423)	(58.184)	77,75%
(-) Cancelamento de Vendas	(36.291)	(16.157)	124,61%	(14.919)	143,25%	(83.231)	(38.734)	114,88%
(-) Imposto Incidentes sobre Vendas	(6.573)	(6.529)	0,67%	(7.221)	-8,97%	(20.192)	(19.450)	3,81%
RECEITA LÍQUIDA	280.646	242.557	15,70%	297.752	-5,75%	810.363	781.468	3,70%
CUSTOS DE MERCADORIAS VENDIDAS	(170.369)	(158.458)	7,52%	(147.458)	15,54%	(503.124)	(416.835)	20,70%
(-) Custo de Obra/Terrenos	(166.450)	(156.019)	6,69%	(143.560)	15,94%	(494.411)	(405.346)	21,97%
(-) Encargos Financeiros Capitalizados	(1.578)	(892)	76,91%	(1.444)	9,28%	(3.319)	(4.800)	-30,85%
(-) Manutenção do Estoque e Garantias	(2.341)	(1.547)	51,33%	(2.454)	-4,60%	(5.394)	(6.689)	-19,36%
LUCRO BRUTO	110.277	84.099	31,13%	150.294	-26,63%	307.239	364.633	-15,74%
(%) Margem Bruta	39,3%	34,7%	4,6 p.p	50,5%	-11,2 p.p	37,9%	46,7%	-8,7 p.p
(DESPESAS) / RECEITAS OPERACIONAIS	(21.497)	(35.365)	-39,21%	(33.745)	-36,30%	(92.726)	(105.245)	-11,90%
(-) Despesas Comerciais	(22.407)	(23.088)	-2,95%	(22.257)	0,67%	(67.153)	(66.088)	1,61%
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(33.149)	(34.966)	-5,20%	(29.276)	13,23%	(97.566)	(82.631)	18,07%
(-) Despesas Tributárias	(579)	(2.258)	-74,36%	257	-325,29%	(8.057)	(7.277)	10,72%
(+) Equivalência Patrimonial	32.655	24.141	35,27%	21.177	54,20%	77.729	53.172	46,18%
(+) Outras Receitas (Despesas) Operacionais	1.984	807	145,94%	(3.646)	-154,42%	2.321	(2.421)	-195,87%
LAJIR	88.781	48.735	82,17%	116.549	-23,83%	214.513	259.388	-17,30%
RESULTADO FINANCEIRO	29.685	48.163	-38,37%	43.383	-31,57%	119.250	134.380	-11,26%
(+) Receitas Financeiras	42.979	56.108	-23,40%	47.078	-8,71%	143.200	151.543	-5,51%
(-) Despesas Financeiras	(13.294)	(7.945)	67,33%	(3.695)	259,78%	(23.950)	(17.163)	39,54%
LAIR	118.466	96.898	22,26%	159.932	-25,93%	333.763	393.768	-15,24%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIB. SOCIAL	(9.416)	(8.141)	15,66%	(7.709)	22,14%	(25.690)	(19.532)	31,53%
(-) Correntes	(9.312)	(8.466)	9,99%	(7.582)	22,82%	(26.655)	(21.066)	26,53%
(-) Diferidos	(104)	325	-132,00%	(127)	-18,11%	965	1.534	-37,09%
ATRIBUÍVEL AOS NÃO CONTROLADORES	(3.623)	(5.636)	-35,72%	(6.976)	-48,06%	(14.877)	(16.589)	-10,32%
LUCRO LÍQUIDO (Atribuível aos controladores)	105.427	83.121	26,84%	145.247	-27,42%	293.196	357.647	-18,02%
(%) Margem Líquida	37,6%	34,3%	3,3 p.p	48,8%	-11,2 p.p	36,2%	45,8%	-9,6 p.p

INDICADORES FINANCEIROS

RECEITA, CUSTO & LUCRO BRUTO

Margem Bruta



39,3%

3º Trimestre

37,9%

Acumulada no ano

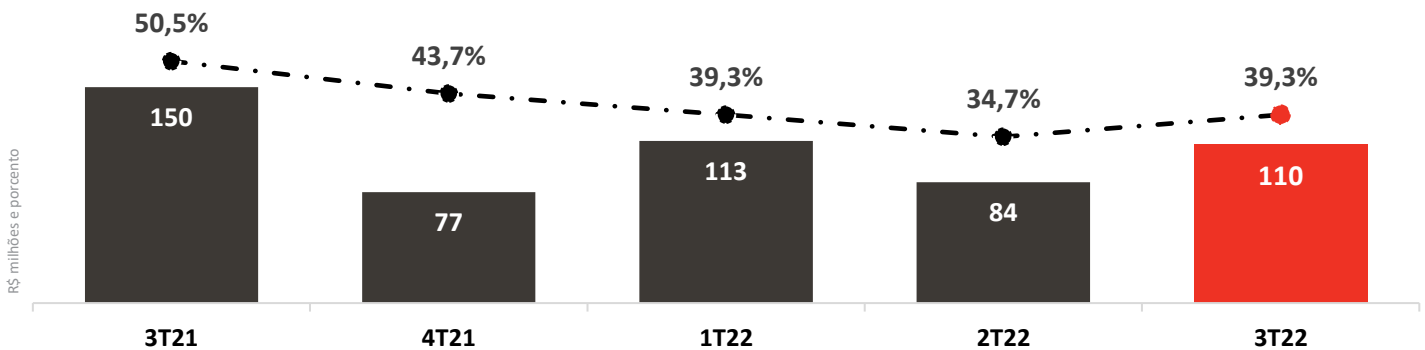
↓ 9 p.p. vs 9m21

Correção do saldo devedor por INCC eleva margem a 39,3%. Os contratos de aquisição de imóveis possuem o INCC como índice de correção do saldo devedor. Esse repasse ocorre com dois meses de defasagem e, por conseguinte, o INCC acumulado no 2T22 joga, agora, a favor da margem da Companhia. A despeito da redução do INCC deste trimestre em comparação aos anteriores, há uma demanda bastante expressiva para insumos de construção em São Paulo que, somado ao fato do repasse dos preços ocorrerem gradualmente, espera-se que as margens continuem pressionadas em relação à média histórica da Companhia.

Lançamento da 2ª Fase do Unique Green, com cláusula suspensiva já superada, eleva a receita líquida da Companhia. A receita líquida da Companhia aumentou em 16% em relação ao 2T22, especialmente devido as vendas da 2ª Fase do Unique Green que, por já terem cláusula suspensiva superada, integram a receita do trimestre no limite da evolução do PoC. Já o lucro bruto aumentou 31% em relação ao 2T22, uma vez que o INCC sobre a correção do saldo foi maior do que o INCC vivenciado no trimestre.

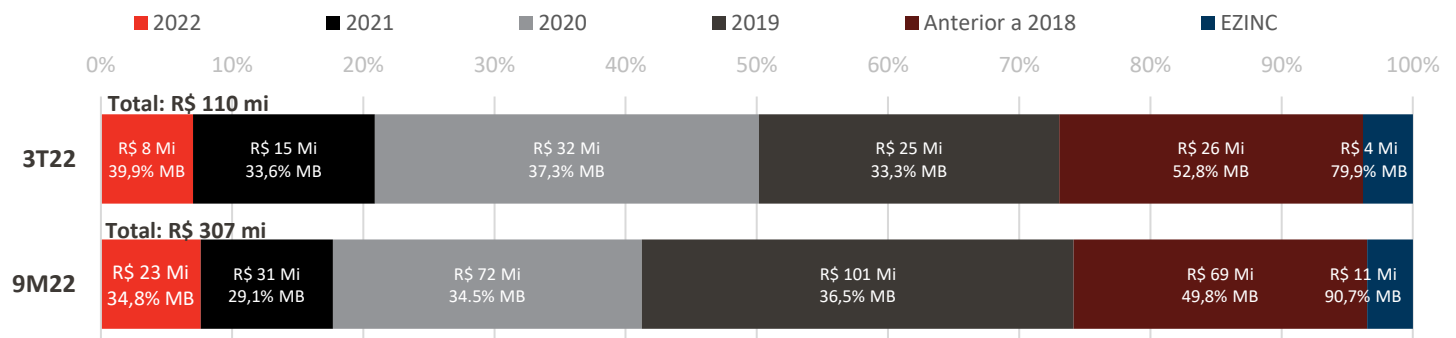
Correção do saldo devedor pelo INCC eleva margem para 39,3%

Evolução trimestral do Lucro e da margem bruta



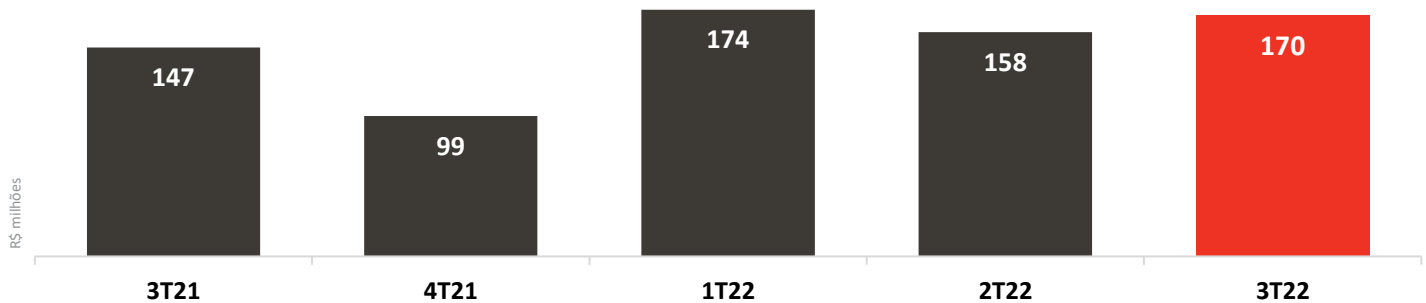
Margem do Bruta trimestral da Companhia elevada devido a correção pelo INCC

Participação no lucro bruto e margem bruta agrupada por ano de lançamentos dos projetos



Em um trimestre onde receita líquida aumentou 16%, custos aumentaram 8%

Evolução trimestral dos custos



Custos de obra/Terrenos



97,7%

Dos custos do Trimestre

A Inflação interna efetiva da EZTEC descola em até 34% acima do INCC em novos projetos, 4 p.p abaixo do 2T22. 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 – commodities cujos preços dispararam nos últimos trimestres. No último boom, o INCC também se desgarrou do referencial interno de inflação, mas no sentido contrário, poluído pelo efeito das grandes obras de infraestrutura sobre o mercado de insumos.

Encargos Financeiros Capitalizados



0,9%

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



1,4%

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 a estratégia de grandes stands de vendas com operações mais perenes, as despesas comerciais atreladas a elaboração de novos stands vêm reduzindo. O lançamento da 2ª fase do Unique Green ocorreu sem a necessidade da construção de um novo stand de venda uma vez que ele já havia sido executado para o lançamento da 1ª fase do projeto em dezembro de 2021. Este grande stand de vendas foi elaborado visando uma operação perene que perdure para as diversas fases do complexo condominial, sendo assim, seus gastos são contabilmente alocados na linha de imobilizados no balanço patrimonial. Esta estratégia permitiu que mesmo com novos lançamentos as despesas com Stands de vendas e decorados reduziu 28% na comparação trimestral.



Publicidade, Propaganda e Comissões

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



Decorados e Stands de Venda

Incremento nas Despesas com a manutenção dos stands de venda devido ao maior volume de estandes em operação.



Manutenção e Estoque

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

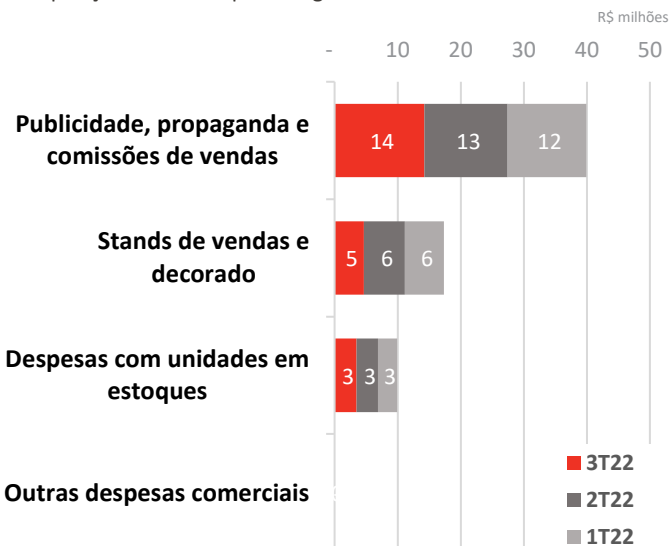
Período findo de 30 de setembro de 2022
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	3T22	2T22	%Var	3T21	%Var	9M22	9M21	%Var
DESPESAS COMERCIAIS	22.407	23.088	-2,95%	22.257	0,67%	67.153	66.088	1,61%
Publicidade, propaganda e comissões de vendas	14.259	13.158	8,37%	16.523	-13,70%	39.905	40.002	-0,24%
Stands de vendas e decorado	4.667	6.499	-28,19%	3.115	49,82%	17.322	17.261	0,35%
Despesas com unidades em estoques	3.481	3.417	1,87%	2.619	32,91%	9.912	8.822	12,36%
Outras despesas comerciais	-	14	-100%	-	n.a.	14	3	366,67%



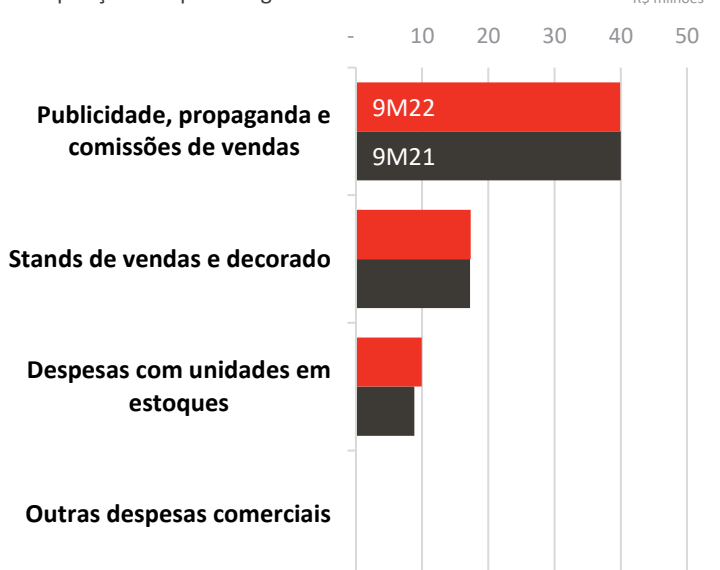
Gastos com Publicidade mais relevantes devido as campanhas para escoamento do estoque

Composição trimestral por categoria



Despesas comerciais em linha com o apresentado em 2021

Composição YTD por categoria



DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Com estabilização de gastos extraordinários do 2T22, despesas recuam 5% no 3T22. Este trimestre não contou com os gastos pontuais das assessorias contratadas no 2T22, em especial, dos serviços jurídicos que apoiaram a implementação da EZCAL, do programa de Compliance, da revisão do estatuto e políticas, além de outras adequações que se fizeram necessárias para a manutenção da Companhia no segmento do Novo Mercado da B3.

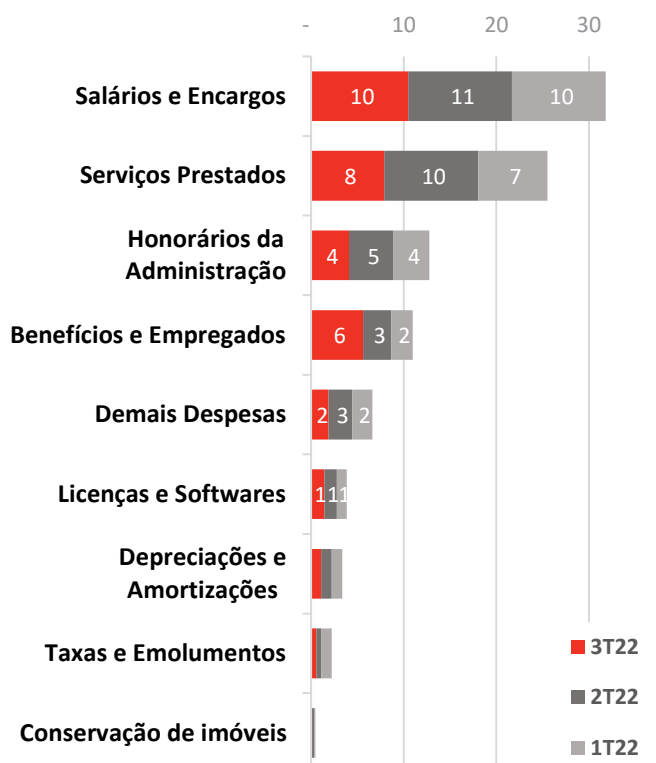
Período findo de 30 de setembro de 2022 Valores expressos em milhares de reais – R\$	3T22	2T22	%Var	3T21	%Var	9M22	9M21	%Var
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	-33.149	-34.966	-5,20%	-29.276	13,23%	-97.566	-82.631	18,07%
Salários e Encargos	10.494	11.194	-6,25%	9.715	8,02%	31.808	27.513	15,61%
Honorários da Administração	4.079	4.830	-15,55%	4.190	-2,65%	12.771	11.836	7,90%
Benefícios e Empregados	5.616	3.036	84,98%	5.129	9,50%	10.960	10.343	5,97%
Depreciações e Amortizações	1.099	1.109	-0,90%	916	19,98%	3.369	2.565	31,35%
Serviços Prestados	7.898	10.137	-22,09%	6.129	28,86%	25.521	18.951	34,67%
Conservação de imóveis	76	250	-69,60%	154	-50,65%	461	566	-18,55%
Taxas e Emolumentos	583	509	14,54%	757	-22,99%	2.209	2.650	-16,64%
Licenças e Softwares	1.441	1.326	8,67%	726	98,48%	3.851	3.068	25,52%
Demais Despesas	1.863	2.575	-27,65%	1.560	19,42%	6.616	5.139	28,74%



Serviços Prestados recuaram 22%, estando próximo ao valor do 1T22

Composição trimestral por categoria

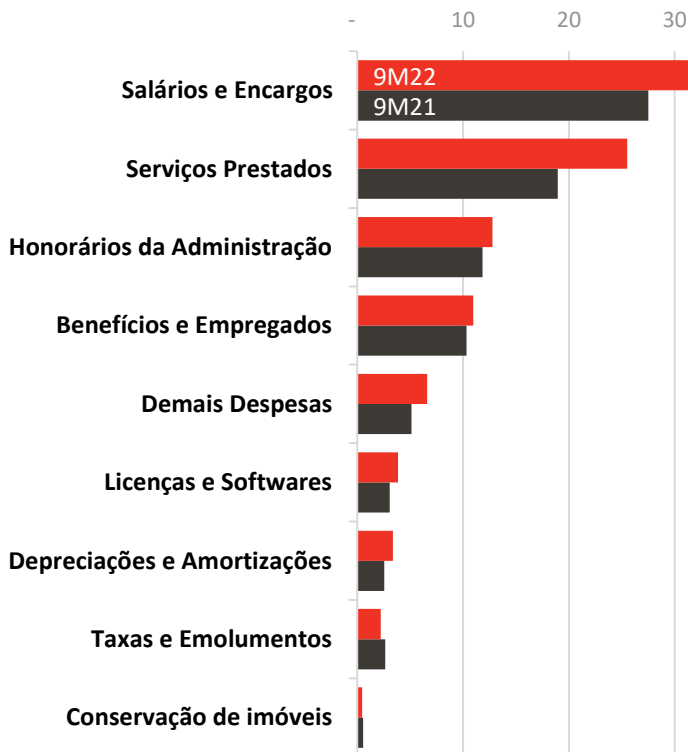
R\$ milhões



Reajustes salariais e programas de Compliance elevaram as despesas em relação a 2021

Composição acumulada

R\$ milhões



EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

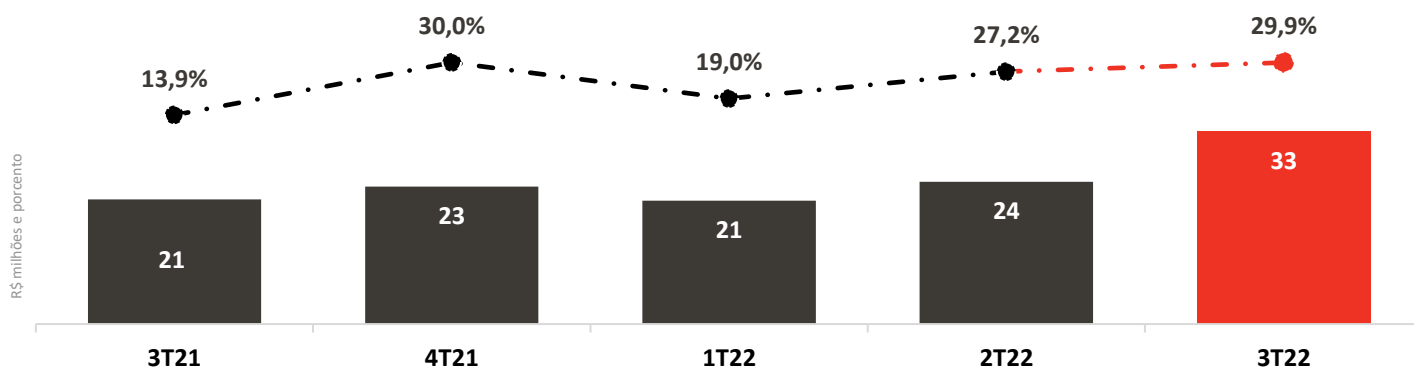
29,9%

Do Lucro Líquido
25,2%
Acumulado no ano

Incremento de 35% em Equivalência Patrimonial decorre da evolução das obras dos projetos sob esta linha. A variação decorreu naturalmente da evolução dos projetos em canteiro, em especial o Jardins do Brasil, Pin Internacional, Signature by Ott e Meu Mundo Estação Mooca.

Evolução dos projetos e o reajuste do INCC no saldo devedor em projetos com parceiros incrementaram os resultados desta linha

Evolução da equivalência e % sobre o lucro líquido



INFORMAÇÃO DOS PROJETOS EM EQUIVALÊNCIA	%EZTEC	SPE	Lançamento	Parceiro	Região	Padrão	Área Priv.	VGV Total	VGV %EZ
PRINCIPAIS PROJETOS									
JARDINS DO BRASIL	76%	Phaser	4T12	LPI & Brasilimo	Osasco	Médio	249.273	1.587	1.209
PIN INTERNACIONAL	60%	Cabreúva	4T19	BP8	Guarulhos	Econômico	50.856	271	163
SIGNATURE BY OTT	50%	Itatiaia	4T20	Imoleve	Zona Sul	Alto	15.419	249	124
MEU MUNDO ESTAÇÃO MOOCA	50%	Iracema	4T20	Cyrela	Zona Leste	Econômico	24.957	159	80

RESULTADO DOS PROJETOS EM EQUIVALÊNCIA	3T22	2T22	%Var	3T21	%Var	9M22	9M21	%Var
PRINCIPAIS PROJETOS								
JARDINS DO BRASIL	16.955	13.668	24%	11.554	47%	42.214	30.932	36,5%
PIN INTERNACIONAL	7.907	4.856	63%	2.523	213%	17.561	4.272	311%
SIGNATURE BY OTT	3.015	3.079	-2%	987	205%	7.719	5.646	37%
MEU MUNDO ESTAÇÃO MOOCA	3.390	1.898	79%	1.548	119%	6.817	-775	-980%
OUTROS	1.388	640	117%	4.565	-70%	3.418	13.097	-74%
EQUIVALÊNCIA DO SEMESTRE	32.655	24.141	35%	21.177	54%	77.729	53.172	46%



Para acessar a Demonstração de Resultados e o Balanço Patrimonial gerenciais das empresas em equivalência consulte o [Anexo: Compartilhadas](#), ou as planilhas interativas em nosso site de RI.



RESULTADO A APROPRIAR

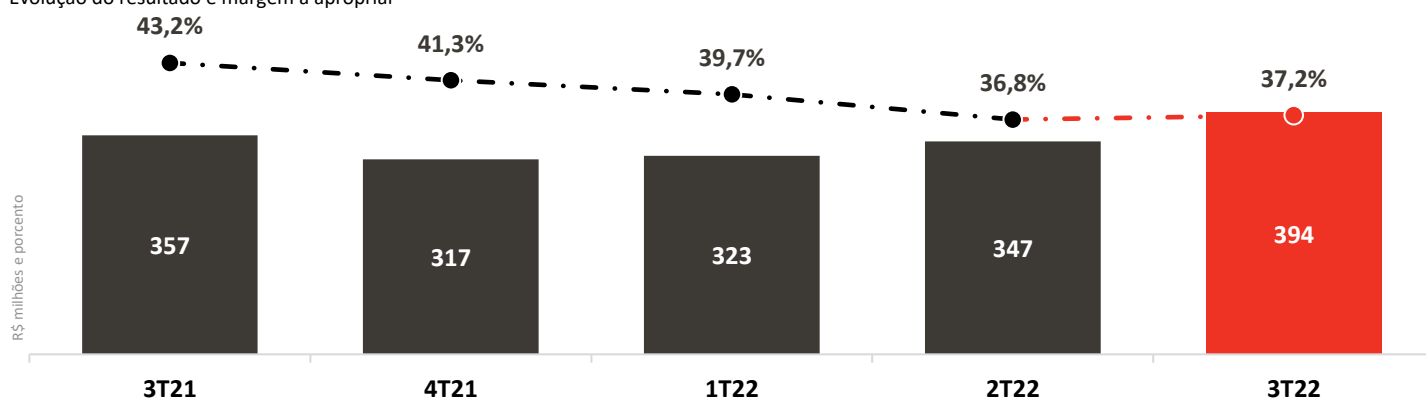
37,2%

Margem a apropriar

Resultado a apropriar aumenta 14%; Margem a apropriar aumenta 0,4 p.p. O mesmo efeito da correção do saldo por INCC na margem bruta é também observado na margem a apropriar. No entanto, este efeito é relativamente menor sobre a margem a apropriar, pois, à medida que os projetos lançados recentemente acumulam vendas e ganham maior relevância na composição deste resultado, os custos a apropriar se tornam também mais relevantes, principalmente considerando que os projetos recentes tiveram suas margens prejudicados devido ao período de alta inflação do setor.

Com evolução das vendas, resultado a apropriar aumenta 14% em relação ao 2T22

Evolução do resultado e margem a apropriar



Período findo de 30 de setembro de 2022
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	3T22	2T22	%Var	3T21	%Var
PROJETOS CONSOLIDADOS	394.127	346.643	13,70%	356.847	10,45%
Margem a apropriar (%)	37,2%	36,8%	0,4 p.p	43,2%	-6 p.p

Receitas a Apropriar – Unidades Vendidas	1.046.593	931.709	12,33%	813.653	28,63%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	11.611	10.915	6,38%	11.733	-1,04%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(664.077)	(595.981)	11,43%	(468.539)	41,73%

Período findo de 30 de setembro de 2022
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	3T22	2T22	%Var	3T21	%Var
PROJETOS EM EQUIVALÊNCIA	184.212	189.238	-2,66%	228.428	-19,36%
Margem a apropriar (%)	40,1%	37,0%	3,1 p.p	37,7%	2,4 p.p

Receitas a Apropriar – Unidades Vendidas Equi.	457.547	509.505	-10,20%	604.469	-24,31%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado Equi.	2.282	2.389	-4,48%	1.849	23,42%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - Equi.	(275.617)	(322.656)	-14,58%	(377.890)	-27,06%

RESULTADO FINANCEIRO

Com avanço do CDI e recuo do IGP-DI, rendimento de aplicações financeiras protagonizam o resultado do trimestre. Com o avanço do CDI nos últimos meses, as aplicações financeiras da Companhia tiveram aumento significativo em seus rendimentos, aumentando 15% em relação ao 2T22. Por outro lado, o recuo do IGP-DI observado nos últimos meses impactaram o resultado da carteira de AF da Companhia, ocasionando uma queda de 38% no resultado financeiro do trimestre em relação ao 2T22.



Rendimento de Aplicações

As aplicações financeiras estão, em grande parte em fundos de investimentos não exclusivos, cuja taxa de remuneração variam de 101,4% a 109,1% do CDI.



Juros sobre Contas a Receber

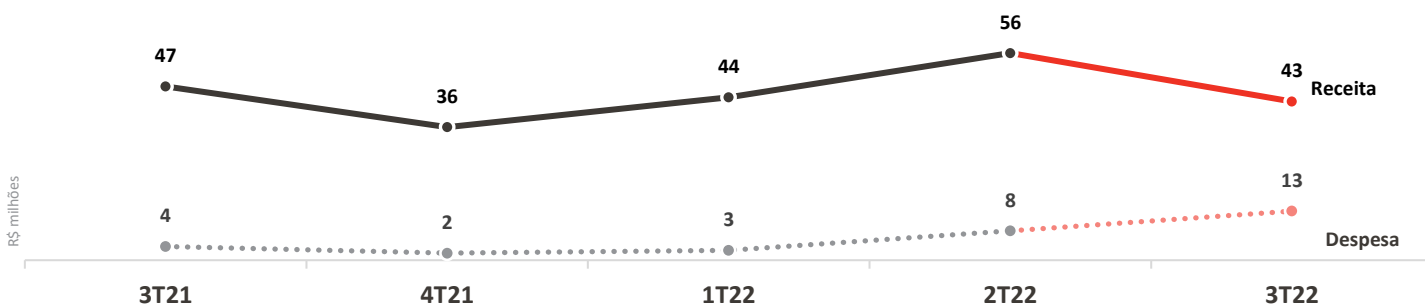
IGP-DI* teve variação de 0,92% no 3T22 frente a 4,3% do 2T22. Também estão presentes efeitos particulares como os juros entre a entrega das chaves e o efetivo repasse do cliente ao banco financiador.

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

Período findo de 30 de junho de 2022 Valores expressos em milhares de reais	3T22	2T22	%Var	3T21	%Var	9M22	9M21	%Var
RESULTADO FINANCEIRO LÍQ.	29.685	48.163	-38,37%	43.383	-31,57%	119.250	134.380	-11,26%
RECEITAS FINANCEIRAS	42.979	56.108	-23,40%	47.078	-8,71%	143.200	151.543	-5,51%
Rendimento de Aplicações Financeiras	28.510	24.759	15,15%	12.819	122,40%	75.148	25.732	192,04%
Juros Ativos Sobre Contas a Receber de Clientes	12.390	29.137	-57,48%	33.046	-62,51%	61.322	122.155	-49,80%
Outras (Inclui juros ativos sobre recebíveis em atraso)	2.079	2.212	-6,01%	1.213	71,39%	6.730	3.656	84,08%
DESPESAS FINANCEIRAS	(13.294)	(7.945)	67,33%	(3.695)	259,78%	(23.950)	(17.163)	39,54%
Juros e Variações Monetárias Passivas	(12.566)	(6.099)	106,03%	(496)	2433,47%	(19.981)	(1.538)	1199,15%
Descontos Concedidos Sobre Contas a Receber de Clientes	(661)	(1.821)	-63,70%	(3.146)	-78,99%	(3.854)	(15.482)	-75,11%
Outras	(67)	(25)	168,00%	(53)	26,42%	(115)	(143)	-19,58%

Receita financeira recua devido a variação de apenas 0,92% do IGP-DI

Evolução das trimestral das despesas e receitas financeiras



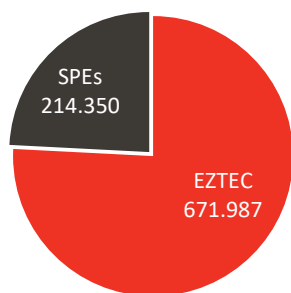
CAIXA E ENDIVIDAMENTO

-197 milhões

Varição de Caixa Líquido no trimestre

A Companhia manteve um patamar de consumo de caixa líquido semelhante ao consumo do último trimestre, apenas 7,1% acima. Ainda que as recompras de ações de própria emissão tenham sido mais módicas neste trimestre (R\$ 2,5 Mi no 3T22 vs R\$58 Mi no 2T22) a Companhia desembolsou R\$ 44 Mi com a aquisição de CEPACs, além de R\$ 87 Mi com aquisições de terrenos frente os R\$ 71 Mi no 2T22.

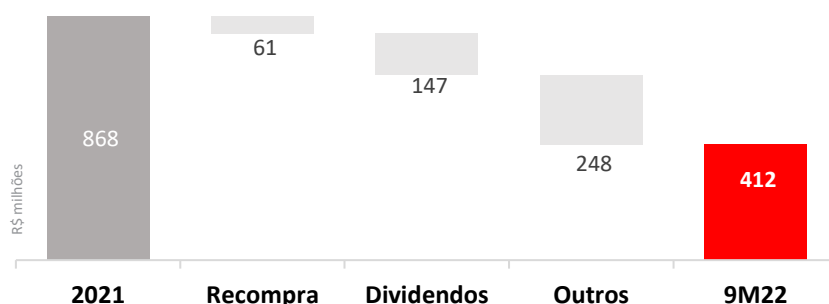
24% das Disponibilidades estão sob Patrimônio de Afetação



R\$ milhares

Cerca de 45% da queima de caixa se refere a Dividendos e Programa de recompra

Varição do Caixa Líquido



Período findo de 30 de setembro de 2022
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	3T22	2T22	%Var	3T21	%Var	9M22	9M21	%Var
CAIXA (DÍVIDA) LÍQUIDO	411.952	608.918	-32,35%	1.011.561	-59,28%	411.952	1.011.561	-59,28%
GERAÇÃO (CONSUMO) DE CAIXA LÍQUIDO	(196.966)	(183.837)	7,14%	(37.830)	420,66%	(456.379)	(60.585)	653,29%
Endividamento de Curto Prazo	(57.415)	(15.403)	272,75%	(5.604)	924,54%	(57.415)	(5.604)	924,54%
Endividamento de Longo Prazo	(416.970)	(379.357)	9,91%	(12.987)	3110,67%	(416.970)	(12.987)	3110,67%
Caixa e Equivalentes	39.276	64.042	-38,67%	78.499	-49,97%	39.276	78.499	-49,97%
Aplicações Financeiras	847.061	939.636	-9,85%	951.653	-10,99%	847.061	951.653	-10,99%
GERAÇÃO (CONSUMO) DE CAIXA LÍQUIDO EX-DIVIDENDO E RECOMPRA	(174.671)	(101.035)	72,88%	(14.735)	1085,42%	(248.234)	58.748	-522,54%
Geração (Consumo) de Caixa	(196.966)	(183.837)	7,14%	(37.830)	420,66%	(456.379)	(60.585)	653,29%
Dividendos Pagos	19.741	24.853	-20,57%	-	n.a.	146.749	96.238	52,49%
Recompra de ações de própria emissão	2.554	57.949	-95,59%	23.095	-88,94%	61.396	23.095	165,84%



INDICADORES OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

R\$ 410,2 Mi

%EZ Lançado no Trimestre

R\$ 1.314 Mi

%EZ Acumulado ano


Unique Green 1ª e 2ª fase – 50% Vendido*

1ª Fase – 17/12/2021 – R\$ 367,1 milhões 2ª Fase – 19/08/2022 – R\$ 410,2 milhões



Clique nas Imagens para acessar os Comunicados de Lançamentos ou scanear o QR Code acima

*Vendas até 31/10/2022

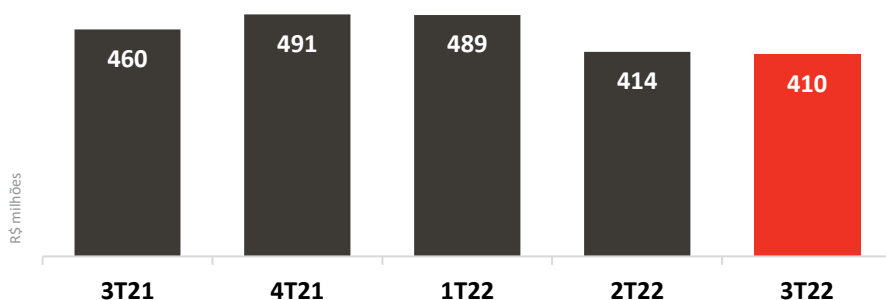
INFORMAÇÃO DOS LANÇAMENTOS	%EZTEC	SPE	Resultado	Cláusula Suspensiva	Região	Localização	Padrão	Entrega Prevista	Área Priv. (m2)	# Unidades (Res + ã Res)	% Vendido*	VGW %EZ (R\$ Mi)
1T									58.967	1.343	50,9%	489,4
VILLA NOVA FAZENDINHA	60%	Granja Viana I	Equivalência	Não	RMS	Carapicuíba	Econômico	2T24	28.021	830	45,7%	84,1
EXALT	100%	Islandia	Consolidado	Não	Zona Sul	Vila Clementino	Smart-Living	2T25	18.895	433	58,4%	228,4
EXPRESSION	100%	Islandia	Consolidado	Não	Zona Sul	Vila Clementino	Alto	2T25	12.051	80	65,0%	176,9
2T									32.970	516	33,3%	414,4
HAUTE BROOKLIN	100%	Cannes	Consolidado	Sim	Zona Sul	Brooklin	Alto	3T25	16.956	104	31,7%	232,2
HUB BROOKLIN	100%	Cannes	Consolidado	Sim	Zona Sul	Brooklin	Smart-Living	3T25	16.014	412	33,7%	182,2
3T									43.504	443	49,8%	410,2
UNIQUE GREEN 2ª FASE	100%	Gol	Consolidado	Não	Zona Oeste	Pirituba	Médio-Alto	2T25	43.504	443	49,8%	410,2
ACUMULADO ANO									135.441	2.302	47,3%	1.314



*Vendas das duas fases do Unique Green consolidadas

Companhia mantém lançamentos trimestrais acima de R\$ 400 Mi

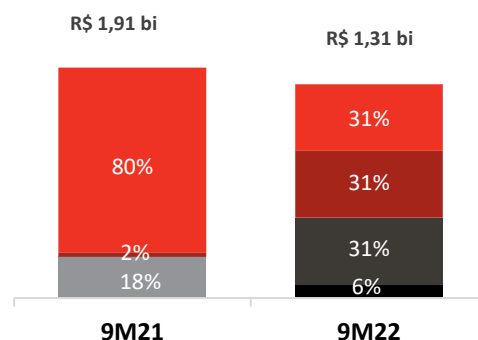
Evolução de VGW dos lançamentos %EZ



Foco no médio-alto ao alto padrão

Perfil dos lançamentos

■ Econômico ■ Médio ■ Médio-Alto ■ Smart-Living ■ Alto



INFORMAÇÃO DAS OPERAÇÕES

R\$ 6,2 Bi

VGV %EZ em Construção

21*

Canteiros em Atividade

*São 19 canteiros residenciais mais o Esther Towers e Air Brooklyn Comercial

Exalt e Expression tem obras iniciadas. Lançados no 1T22, os projetos Exalt e Expression tiveram suas obras iniciadas neste trimestre. No entanto, devido ao sucesso comercial, a receita de vendas deste projeto já vinha sendo reconhecida desde seu trimestre de lançamento.

INFORMAÇÃO DOS PROJETOS	%EZTEC	SPE	Resultado	% Vendido*	VGV %EZ (R\$ MM)
1T22					254,1
Z. PINHEIROS	100%	Pisa	Consolidado	89,4%	188,2
VIVID PERDIZES	100%	Islandia	Consolidado	71,6%	65,9
2T22					48,8
ARTIS JARDIM PRUDÊNCIA	100%	Verona	Consolidado	81,5%	48,8
3T22					80,9
FIT CASA ALTO DO IPIRANGA	100%	Arizona	Consolidado	75,4%	80,9
4T22					384,7
PÁTRIO IBIRAPUERA & ID JAUAPERI	70%	Venezia	Consolidado	85,2%	235,6
HAUTE IBIRAPUERA & ID LISBOA	100%	London	Consolidado	79,8%	149,1
ACUMULADO ANO				81,7%	768,5

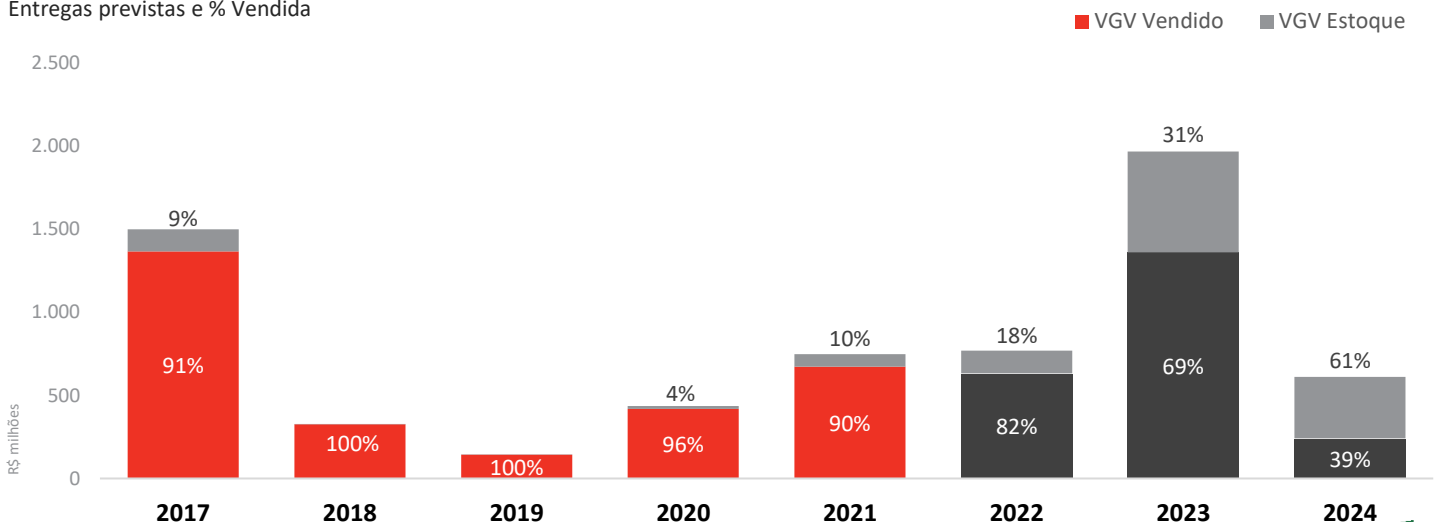


75% das unidades vendidas

ENTREGA - FIT CASA ALTO DO IPIRANGA

Alto volume de entregas previsto para 4T22 e 2023 com baixa formação de estoque

Entregas previstas e % Vendida



Diferença entre os “% vendidos” do gráfico e tabela acima se dá por um ter como base a quantidade de unidades disponíveis e o outro o valor do VGV em aberto.

ESTHER TOWERS

R\$ 1,6 Bi

VG% EZ em Construção

44%

Execução de obra

Esther Towers, um novo marco para cidade de São Paulo. Concebido por Carlos Ott, arquiteto internacional, o Esther Towers segue os passos do EZ Towers, sendo construído com alto padrão técnico, estético e sustentável. Sua edificação foi planejada para causar o mínimo de impacto ao meio ambiente. Esse planejamento se dá em todas as etapas de seu ciclo de vida, desde o desenho do projeto, até depois de sua finalização. Localizado na Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, 714, na região Chácara Santo Antônio, o empreendimento contará com duas torres corporativas AAA com aproximadamente 43.000 m² de área BOMA cada.



44% das obras do Esther Towers executadas até outubro de 2022, excluídos terrenos



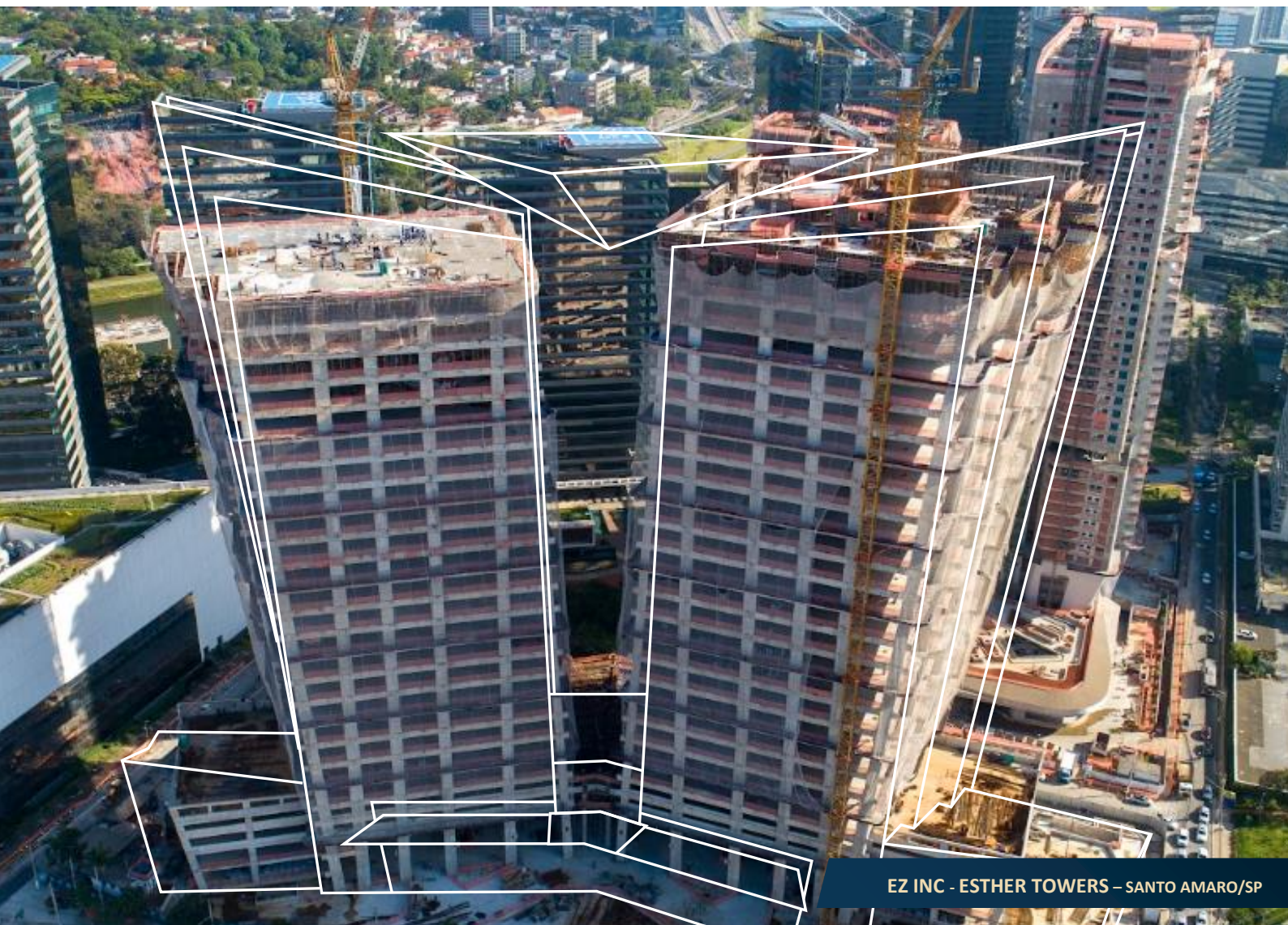
Área BOMA total estimada de 86.000 m² (43.000 m² por cada torre).



Pré-certificação LEED®, sendo construído para atender todos os requisitos para a certificação após sua conclusão.



Localizado na Rua Engenheiro Mesquita Sampaio, 714, na região Chácara Santo Antônio



VENDAS & DISTRATOS

R\$ 415 Mi

Vendas líquidas no trimestre

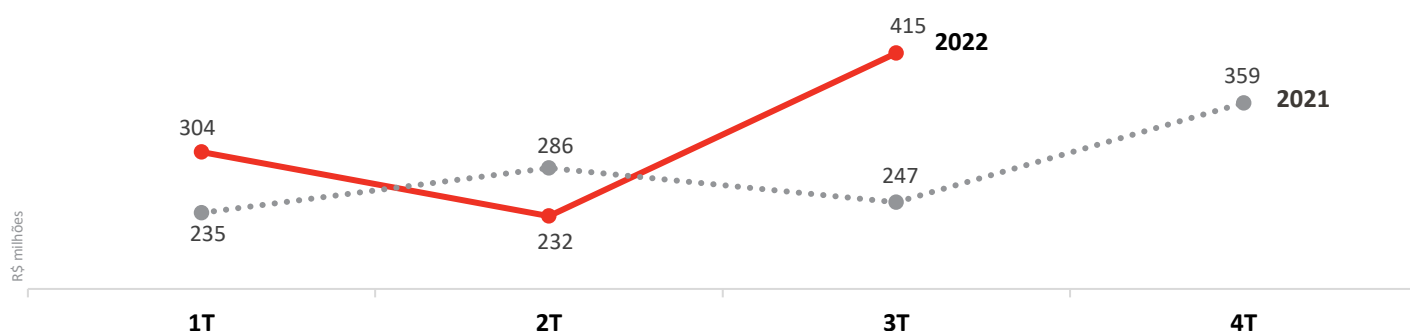
R\$ 950,7 Mi

Acumulado ano

Em um dos maiores trimestres de vendas da história da Companhia, EZTEC atinge R\$ 415 milhões em vendas líquidas. Impulsionada pelo sucesso dos lançamentos, campanhas promocionais e pela central de vendas - Home Store, a EZTEC atingiu R\$ 471 milhões em vendas brutas no 3T22, volume 76% maior em relação ao 2T22. As vendas líquidas somaram R\$ 415 milhões, volume 79% maior se comparado ao 2T22 e 68% maior se comparado ao 3T21.

Vendas líquidas no trimestre superaram em 79% o 2T22, e 68% o 3T21

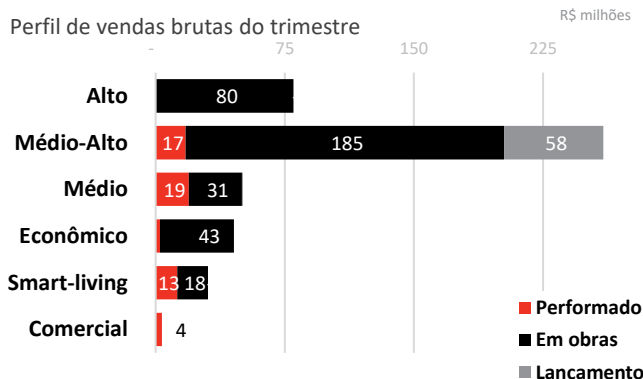
Comparativo da evolução trimestral das vendas líquidas



Valores expressos em milhares de reais - R\$	3T22	2T22	%Var	3T21	%Var	9M22	9M21	%Var
VENDAS BRUTAS POR PADRÃO	470.549	266.949	76,3%	279.439	68,4%	1.089.154	862.286	26,3%
Lançamento	58.120	113.870	-49,0%	103.308	-43,7%	373.051	293.496	27,1%
Performado	55.342	47.890	15,6%	62.162	-11,0%	161.441	213.778	-24,5%
Em obras	357.088	105.189	239,5%	113.969	213,3%	554.661	355.012	56,2%

Campanhas e Home Store impulsionaram vendas do estoque performado e em construção. A campanha EZ Facilita trouxe diversas facilidades para o financiamento e aquisição de unidades do projeto Cidade Maia, já performado. Por conseguinte, houve um incremento de 198% no volume financeiro de vendas deste empreendimento em relação ao 2T22. Ainda que a campanha tenha tido como foco o Cidade Maia, alguns de seus benefícios como isenção da cobrança do imposto sobre transmissão de bens imóveis (ITBI) e condomínios pagos até o fim de 2022 foram estendidos a outros projetos como o Sky House, Artis Jardim Prudência, Dream View Sky Resort e Vivid Perdizes. Os esforços das campanhas, somados a nova estratégia da companhia em expor seus produtos em uma central de vendas concentrada (Home Store), resultaram em um aumento nas vendas de estoque em obras e performado. Desconsiderando as vendas do Unique Green, já consideradas como venda "em obras", houve um aumento de 63% nas vendas do estoque em obras, e 16% do estoque performado em relação ao 2T22.

Unique Green eleva o volume de vendas "em obras"

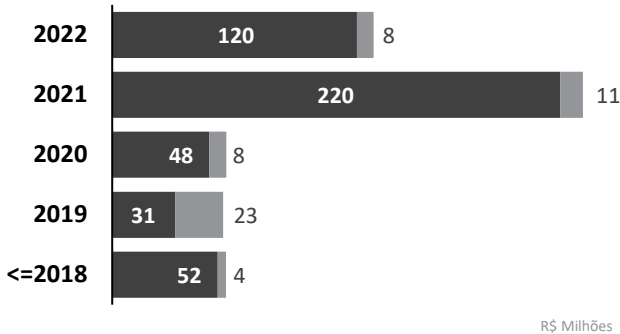


Vendas do Hub Haute Brooklin sob cláusula suspensiva

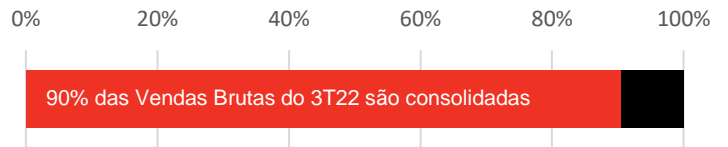


2ª Fase do Unique Green considerada como complemento ao lançamento de 2021

Vendas brutas do trimestre por ano de lançamento



Consolidado x Equivalência

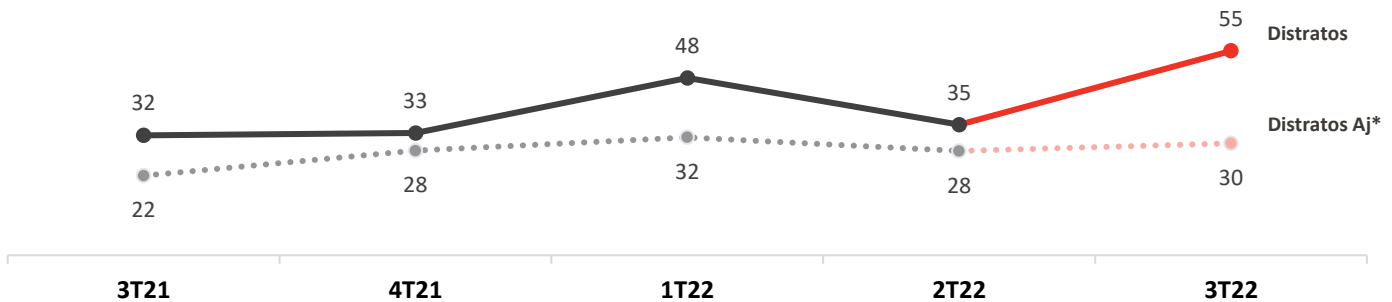


Aumento de 36% nas vendas dos projetos com esforços concentrados na Home Store; nova loja a ser inaugurada na Av. 23 de maio. Dando continuidade a estratégia da Companhia em expor seus produtos em grandes lojas, uma nova unidade será inaugurada na Av. 23 de maio. O novo espaço foca na exposição dos projetos da região de Moema, Vila Clementino, além de unidades comerciais.



Distratos ajustados se mantêm em linha com o observado nos últimos trimestres

Evolução trimestral dos distratos



*Excluídos upgrades, Downgrades e transferências

Downgrades, upgrades e transferências. Neste trimestre o volume financeiro de downgrades, upgrades e transferências representaram 45% do volume total de distratos, aproximadamente R\$ 25 milhões. Destes, R\$ 13 milhões são de unidades do Pátrio e Haute Ibirapuera, que possuem um ticket médio elevado. Excluído os efeitos citados, houve um aumento de 7% nos distratos. Cabe ressaltar que upgrades e downgrades significam uma troca de unidade, seja por metragem maior ou menor, automaticamente computando uma nova venda.

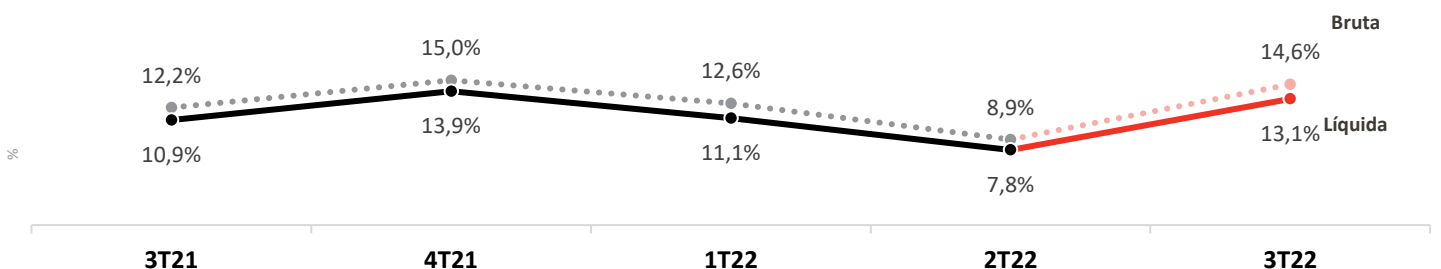
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	3T22	2T22	%Var	3T21	%Var
TOTAL DOS DISTRATOS	55.306	35.282	56,5%	32.419	70,4%
Downgrade	16.287	5.939	174,2%	4.280	280,5%
Upgrade	6.024	714	743,7%	3.937	53,0%
Transferência	2.674	434	516,1%	2680	-0,2%
DISTRATOS AJUSTADOS	30.321	28.195	7,5%	21.521	40,9%



Estratégia de escoamento de estoque somada a uma boa performance de vendas aceleraram a VSO neste trimestre

Evolução da Velocidade de Vendas (VSO)



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

R\$ 367 milhões

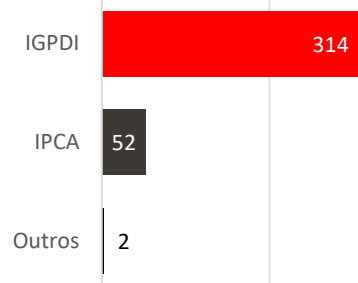
Volume financiado após entrega das chaves %EZ

Contemplado pela Campanha EZ Facilita, Cidade Maia compõe hoje 28% da carteira de AF; Jardins do Brasil representa 12%. A Carteira de AF da Companhia continua se mostrando resiliente diante do cenário macroeconômico. Em um trimestre com poucas entregas e com a carteira remunerada a uma média de 10,3% + IGP-DI ou IPCA, houve uma redução de 2,9% do volume total financiado em relação ao 2T22, e 3,6% em unidades. Vale ressaltar que a Companhia entrará em um volumoso ciclo de entregas no 4T22, que se estenderá por 2023, interim na qual a Companhia espera um aumento no volume financiado.

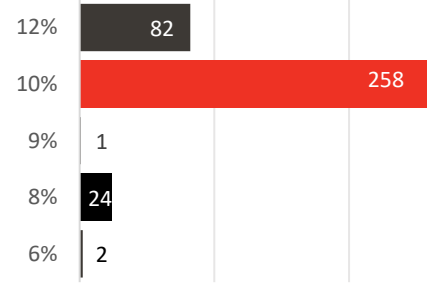
10,3%

+ IGP-DI

Índices de Correção

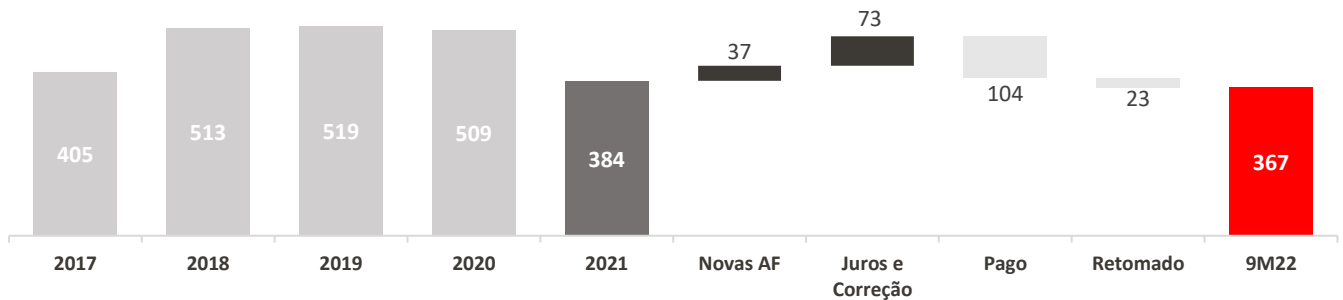


Taxas de Juros



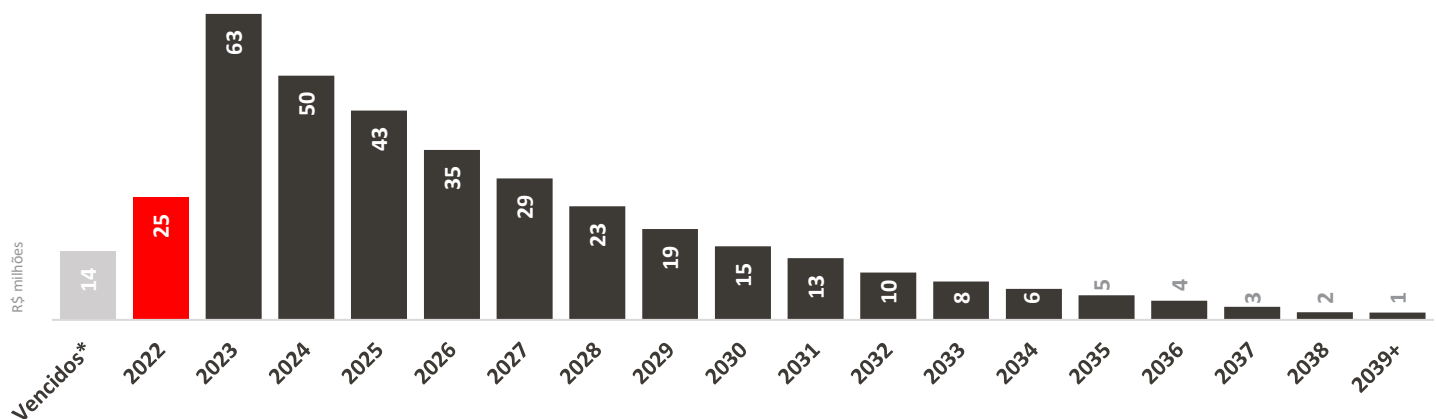
Atualmente 971 un. são financiadas diretamente pela EZTEC com uma inadimplência de 3,8%

Evolução da carteira de AF



60% da Carteira amortizada nos próximos 5 anos

Fluxo de pagamento das parcelas acumulado por ano



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

ESTOQUE

R\$ 2.748,5 mi

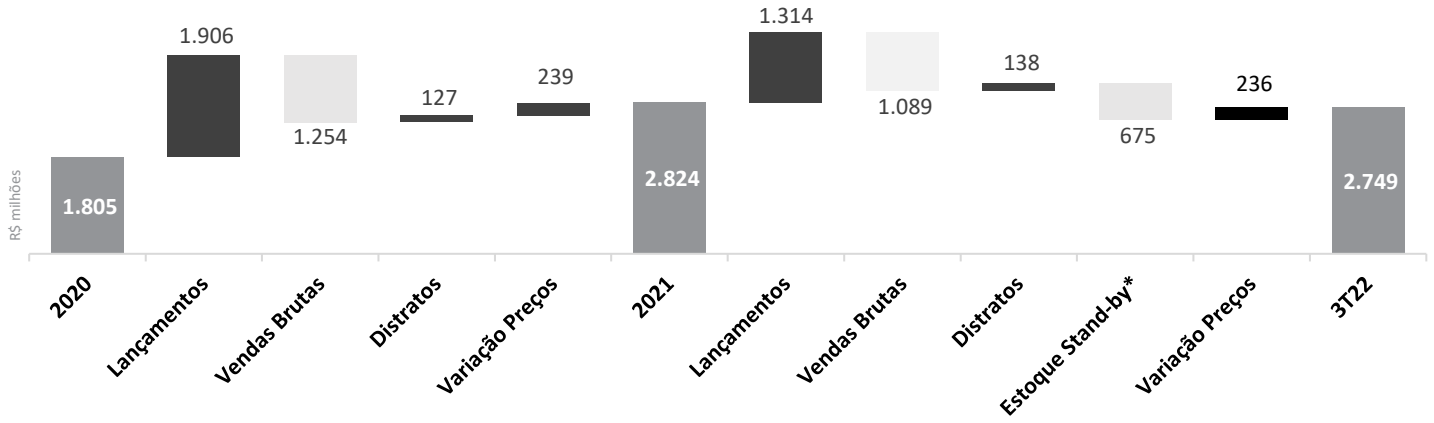
Valor total do estoque %EZ

4.349 un.

Residenciais e NR

Preço por m² médio praticado pela Companhia aumentou 6,5% nos últimos 9 meses

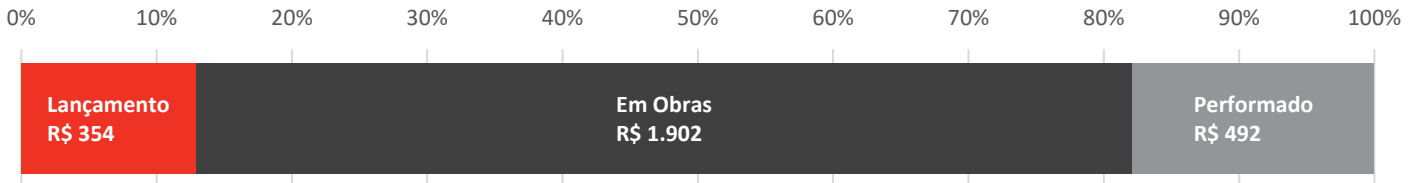
Variação do estoque



*EZ Infinity está em construção e será comercialmente relacionado

Ainda que a 2ª Fase do Unique Green tenha sido lançado neste trimestre, o projeto já está "em obras"

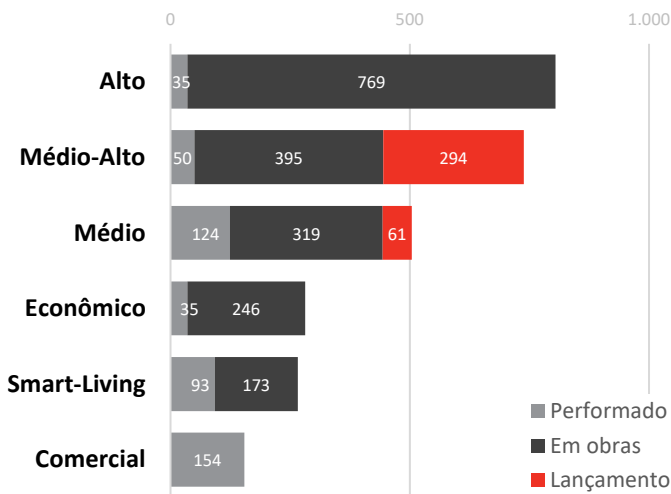
Estoque por status



29% do estoque são de alto padrão

Estoque por padrão

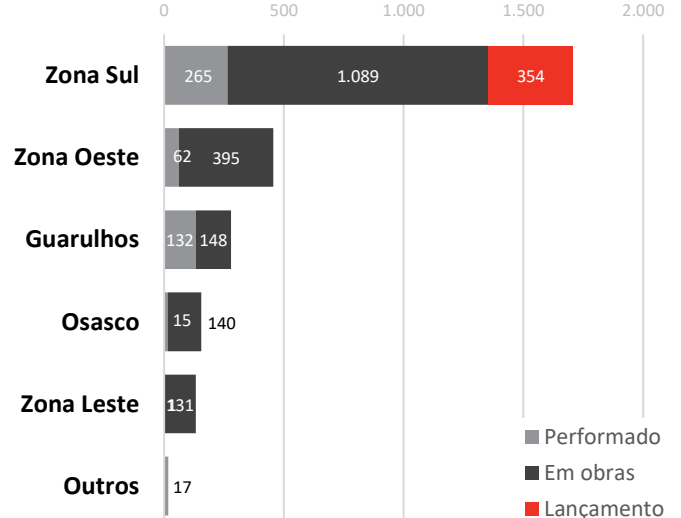
R\$ milhões



62% do estoque da Zona Sul

Estoque por região

R\$ milhões



Para acessar a tabela do estoque por empreendimento consulte o [Anexo: Estoque por empreendimento](#), ou acesse nossa página de estoque no site de RI.

BANCO DE TERRENOS

(Landbank)

R\$ 11 Bi

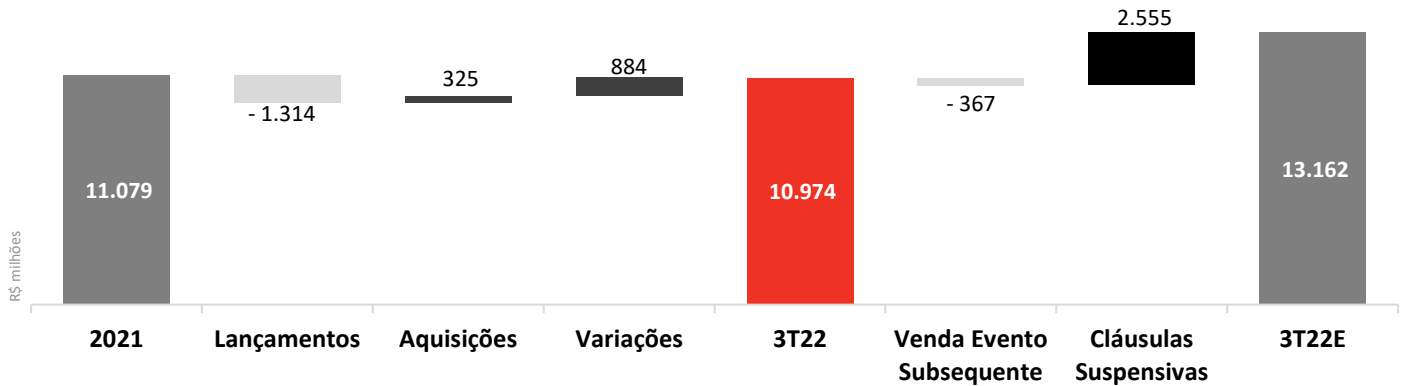
Valor Total dos Projetos %EZ

42

Terrenos

Aquisição de terrenos de R\$ 325 milhões no trimestre

Evolução do Banco de Terrenos



Houve no trimestre a aquisição de um terreno a ser incorporado pela subsidiária EZCAL (50% Construtora Adolpho Lindenberg), agregando um VGV de R\$ 131 milhões ao banco de terrenos. A Companhia também concluiu a compra do terreno Fagundes Filho (100% EZTEC), antes sob “Cláusulas Suspensivas”, agora com um VGV inicial de R\$ 194 milhões. Além das aquisições mencionadas, a Companhia alienou no 3T22 um terreno na Praia Grande, adquirido em 2005, sem VGV atribuído. Ainda, como evento subsequente, foi alienado um segundo terreno, em Guarulhos, com um VGV de R\$ 367 milhões no padrão Econômico. Por fim, foi agregado R\$ 75 milhões aos terrenos sob “Cláusulas Suspensivas”, referente a um terreno EZCAL ainda sob análise e registro (São Gualter).

Landbank é bastante diversificado entre EZTEC, EZ INC e Fit Casa, sendo que alguns projetos deste último podem ser revertidos para média renda

Landbank por padrão



44,4% dos terrenos com VGV > R\$ 200 Mi

Quantidade de terrenos por VGV

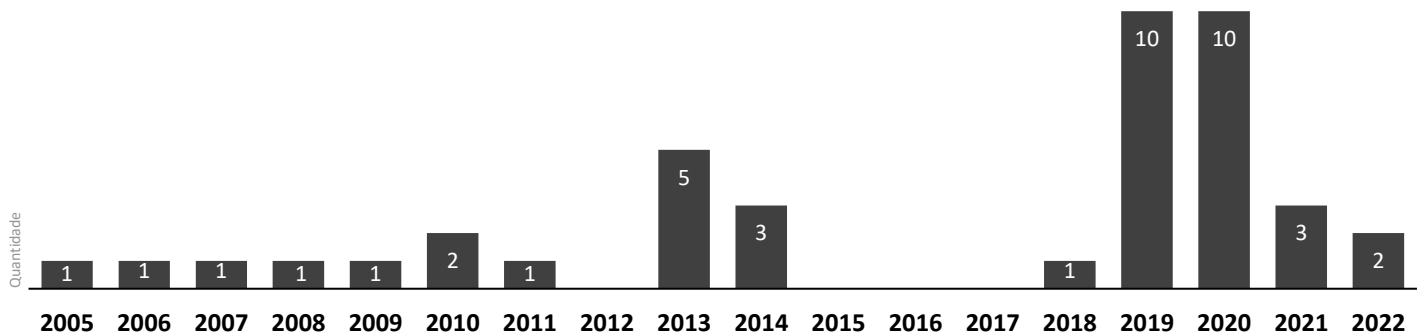


Landbank residencial equivalente a mais de 3 anos de lançamentos em R\$2 bilhões. A soma total do VGV dos terrenos residenciais da Companhia está em aproximadamente R\$ 7,3 bilhões. Esse volume traz conforto para companhia, uma vez que remove a urgência de realizar novas aquisições para formação de landbank. Assim, a política de aquisições da EZTEC pode se limitar à reposição de lançamentos, aportes na EZCAL e conclusão de compras sob Cláusulas Suspensivas – logicamente, sem prejuízo a eventuais aquisições oportunísticas cuja viabilidade se justifique.

Informações do Landbank Valores expressos em milhões de reais – R\$		Comercial	Alto	Smart-Living	Médio-alto	Médio	Econômico	TOTAL
Cidade de São Paulo	ZONA LESTE	-	-	-	167	634	673	1.474
	ZONA OESTE	168	-	-	-	1.006	-	1.174
	ZONA NORTE	-	-	-	-	-	109	109
	ZONA SUL	3.465	912	-	1.285	-	1.153	6.816
RMSP	GUARULHOS	-	-	-	-	-	367	367
	OSASCO	-	-	-	326	231	478	1.035
	SBC	-	-	-	-	-	0	0
3T22		3.633	912	-	1.778	1.871	2.780	10.974
<i>Cláusulas Resolutivas</i>					2.555			
<i>Evento Subsequente</i>							(367)	
3T22E		3.633	912	-	4.333	1.871	2.413	13.162

Duration médio ponderado pelo VGV dos terrenos é de 5,7 anos

Terrenos por ano de aquisição



MERCADO DE CAPITAIS

VALOR
ADICIONÁVEL

R\$ 20,50

Patrimônio Líq. por ação

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

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 setembro de 2022 Valores expressos em milhares de reais – R\$	EZTEC 3T22	EZTEC 2T22	%Var	EZ INC 3T22	EZTEC Ex-EZ INC
Valor do Patrimônio Líquido dos Acionistas Controladores	4.470.659	4.387.528	1,89%	1.036.416	3.434.243
Valor Patrimonial por ação	R\$ 20,50	R\$ 20,10	1,97%	R\$ 4,75	R\$ 15,74
Adição de Valores OFF-BALANCE	578.339	535.881	7,92%	0	578.339
(+) Resultado a apropriar (Consolidado)	394.127	346.643	13,70%	0	394.127
(+) Resultado a apropriar (Equivalência)	184.212	189.238	-2,66%	0	184.212
Adição de valores OFF-BALANCE por ação	R\$ 2,65	R\$ 2,45	8,00%	R\$ 0,00	R\$ 2,65
"Subtotal com valores adicionados" por ação	R\$ 23,15	R\$ 22,55	2,63%	R\$ 4,75	R\$ 18,40
Projeção da possível adição dada a execução da estratégia*	5.188.078	4.804.019	7,99%	356.926	4.831.152
(+) Valor futuro previsto pela venda do Estoque ao preço esperado atualmente	1.401.414	1.167.013	20,09%	145.366	1.256.048
(+) Valor futuro previsto pela elaboração dos projetos em landbank e venda de suas unidades	3.786.664	3.637.006	4,11%	211.560	3.575.104
Adição prevista de valores do estoque atual e futuros projetos em landbank	R\$ 23,78	R\$ 22,01	8,08%	R\$ 1,64	R\$ 22,15
Total do valor patrimonial com adição dos valores	R\$ 10.237.076	R\$ 9.727.428	5,24%	R\$ 1.393.342	R\$ 8.843.734
"Total do valor patrimonial com adição dos valores" por ação	R\$ 46,93	R\$ 44,56	5,32%	R\$ 6,39	R\$ 40,54
Quantidade de ações (ex-Tesouraria)	218.125.703	218.288.703	-0,07%	218.125.703	218.125.703
(+) Ações Emitidas	220.989.103	220.989.103	0,00%	220.989.103	220.989.103
(-) Ações em Tesouraria	(2.863.400)	(2.700.400)	6,04%	(2.863.400)	(2.863.400)

3T22

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

Coordenador de Relações com Investidores

GIOVANNA BITTENCOURT

Analista de RI

RONAN MIGUEL R. ALEY

Analista de RI

VÍTOR KENZO HASHIMOTO

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 setembro de 2022
Valores expressos em milhares de reais – R\$

9M22

Lucro Líquido	308.073
Ajustes para Reconciliar o Lucro Líquido com o Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais:	(166.997)
Ajuste a Valor Presente Líquido dos Impostos	1.473
Variação Monetária e juros, líquidos	(116.023)
Provisão de crédito duvidoso e provisão de distratos	(9.050)
Amortizações de ágio mais valla	853
Depreciações e Amortizações	8.036
Equivalência Patrimonial	(77.729)
Provisão para Contingências	(247)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e com recolhimento diferidos	25.690
(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:	(340.308)
Contas a Receber de Clientes	90.974
Imóveis a Comercializar	(404.468)
Demais Ativos	17.108
Aquisição CEPAC	(43.922)
Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais:	(624)
Adiantamento de Clientes	(15.183)
Juros Pagos	(4.390)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(21.449)
Fornecedores	17.906
Dividendo Recebido de controladas	41.431
Outros Passivos	(18.939)
Caixa Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais	(199.856)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos:	(10.168)
Aplicações Financeiras	(1.245.915)
Resgate de títulos financeiros	1.308.040
Aquisição de Investimentos	(54.469)
Aquisição de Bens do Imobilizado	(17.824)
Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos	(10.168)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos:	187.256
Partes relacionadas	(7.920)
Dividendos Pagos	(146.749)
Captação de Financiamentos e Debêntures	436.401
Recompra de ações de própria emissão	(61.396)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	(21.194)
Amortização de Empréstimos e Financiamentos	(10.024)
Custos com emissão de valores mobiliários	(1.862)
Caixa Gerado pelas nas Atividades de Financiamentos	187.256
Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa	(22.769)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	62.045
Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício	39.276

EVOLUÇÃO DO PoC

Empreendimento	09/2021	12/2021	03/2022	06/2022	09/2022
2018					
Z.Cotovia	100%	100%	100%	100%	100%
Vértiz Tatuapé	100%	100%	100%	100%	100%
Diogo & ID Ibirapuera	100%	100%	100%	100%	100%
Sky House	95%	100%	100%	100%	100%
Fit Casa Brás	90%	100%	100%	100%	100%
Z.Pinheiros	87%	92%	100%	100%	100%
2019					
Vértiz Vila Mascote	97%	100%	100%	100%	100%
Le Jardin Ibirapuera	100%	100%	100%	100%	100%
Fit Casa Rio Bonito	92%	100%	100%	100%	100%
Pátrio Ibirapuera	72%	80%	87%	91%	95%
Artis Jardim Prudência	78%	83%	92%	100%	100%
Haute Ibirapuera	63%	70%	79%	87%	92%
Vivid Perdizes	82%	90%	100%	100%	100%
EZ Parque da Cidade	59%	60%	69%	77%	84%
Jardins do Brasil - Reserva JB	45%	52%	62%	70%	78%
Pin Internacional	38%	47%	57%	68%	80%
2020					
Air Brooklin	47%	50%	55%	62%	72%
Fit Casa Alto do Ipiranga	65%	73%	79%	87%	100%
Z Ibirapuera	61%	69%	78%	84%	88%
Piazza Gran Maia	31%	41%	52%	61%	68%
Giardino Gran Maia	34%	44%	55%	61%	69%
Signature	26%	29%	32%	41%	46%
Eredità	23%	26%	30%	40%	49%
Fit Casa Estação José Bonifácio	17%	21%	27%	39%	52%
Meu Mundo Estação Mooca	22%	28%	36%	50%	63%
2021					
Dream View Sky Resort e Fit Estação Oratório	18%	19%	22%	27%	31%
Arkadio	0%	0%	28%	30%	33%
In Design Ipiranga	0%	0%	0%	23%	26%
Unique Green	0%	0%	0%	10%	13%
Villa Nova Fazendinha	0%	0%	5%	6%	12%
2022					
Expression e Exalt	0%	0%	29%	28%	29%

ESTOQUE POR EMPREENDIMENTO

Empreendimento	Lançamento	Unidades Lançadas	Unidades em Estoque	Vagas e outros em estoque	Estoque total (R\$ mi)
Performado		14.655	774	605	492.022
Bell'Acqua	abril-08	152	1	0	661
Supéria Paraíso	agosto-09	160	0	10	300
Capital Corporate Office	maio-09	450	2	4	2.099
Premiatto	junho-08	424	0	1	20
Massimo Residence	março-10	108	0	1	20
Quality House Jd. Prudência	novembro-09	166	0	3	120
Supéria Moema	março-09	153	0	6	180
Up Home	abril-10	156	0	1	28
Sky	junho-10	314	0	1	36
NeoCorporate Offices	janeiro-11	297	17	122	16.253
Trend Paulista Offices	fevereiro-11	252	1	52	2.135
Up Home Jd. Prudência	fevereiro-11	156	0	1	40
Still Vila Mascote	junho-11	150	0	5	100
Chateau Monet	junho-11	163	1	0	1.419
Supéria Pinheiros	junho-11	108	0	6	180
Royale Merit	novembro-11	160	2	0	2.637
Vivart Tremembé	dezembro-11	158	1	1	654
Gran Village São Bernardo	dezembro-11	474	1	0	531
Neo Offices	fevereiro-12	96	3	3	1.108
Bosque Ventura	março-12	450	7	2	3.180
In Design	junho-12	422	0	13	390
Green Work	julho-12	378	11	79	5.807
Parque Ventura	outubro-12	508	8	0	3.425
Brasilião	novembro-12	162	0	2	72
Premiatto Sacomã	fevereiro-13	138	3	6	1.563
EZ Mark	maio-13	323	110	127	113.070
Centro Empresarial Jardins do Brasil	junho-13	848	53	23	13.252
Jardins do Brasil - Mantiqueira	junho-13	498	1	0	448
Quality House Ana Costa	setembro-13	238	2	3	1.301
Cidade Maia - Alameda	dezembro-13	448	17	1	5.889
Cidade Maia - Praça	dezembro-13	451	24	20	13.261
Cidade Maia - Jardim	dezembro-13	280	52	21	32.417
Cidade Maia - Botânica	março-14	566	119	9	60.331
Cidade Maia - Reserva	março-14	224	14	5	13.494
Le Premier Flat Campos do Jordão	julho-14	108	4	2	6.417
Prime House Parque Bussocaba	outubro-14	568	3	0	1.111
Legítimo Santana	dezembro-14	70	0	1	50
Splendor Ipiranga	fevereiro-15	44	0	3	150
Massimo Vila Carrão	abril-15	66	0	1	40
Splendor Brooklin	maio-16	42	0	2	100
Up Home Vila Mascote	outubro-16	129	4	1	2.294
In Design Liberdade	agosto-17	114	6	4	6.705
Verace Brooklin	outubro-17	48	0	6	300
Clima São Francisco	novembro-17	106	1	6	4.772
Z.Cotovia	março-18	199	5	0	3.485
Vertiz Tatuapé	setembro-18	200	1	4	980
Fit Casa Brás	outubro-18	979	24	0	4.015
Sky House	outubro-18	115	43	1	32.308
Diogo Ibirapuera	outubro-18	136	2	0	1.693
Z.Pinheiros	novembro-18	386	64	34	31.464
Vértiz Vila Mascote	janeiro-19	168	6	4	4.549
Le Jardim Ibirapuera	janeiro-19	22	7	1	26.466
Fit Casa Rio Bonito	março-19	560	15	7	6.035
Vivid Perdizes	maio-19	102	31	0	25.492
Artis Jardim Prudência	junho-19	92	18	0	12.823
Fit Casa Alto do Ipiranga	janeiro-20	370	90	0	24.352
Em Obras		8.903	3.370	622	1.902.231
Pátrio Ibirapuera	junho-19	54	1	41	19.248,42
Haute Ibirapuera	agosto-19	57	5	30	24.207,26
Jardins do Brasil - Reserva JB	agosto-19	682	52	15	29.195,64
EZ Parque da Cidade	setembro-19	244	30	21	125.432,18
Pin Internacional	novembro-19	1416	148	0	19.644,50
Air Brooklin	fevereiro-20	663	136	6	119.943,90
Z.Ibirapuera	março-20	172	73	30	53.040,36
Giardino Gran Maia	setembro-20	322	227	3	89.695,15
Piazza Gran Maia	setembro-20	192	57	7	38.284,01
Fit Casa Estação José Bonifácio	dezembro-20	894	489	0	90.132,58
Signature	dezembro-20	104	33	85	52.320,87
Eredità	dezembro-20	136	15	3	15.428,06
Meu Mundo Estação Mooca	dezembro-20	774	203	35	25.079,37
Dream View Sky Resort	abril-21	420	202	66	146.601,36
Arkadio	agosto-21	276	197	39	376.459,43
Unique Green	dezembro-21	885	465	55	394.512,24
Pin Osasco	dezembro-21	702	572	0	65.947,90
Expression e Exalt	fevereiro-22	80	28	186	171.780,88
Villa Nova Fazendinha	janeiro-22	830	437	0	45.277,02
Lançamento		254	205	307	354.282
In Design Ipiranga	dezembro-21	150	132	0	60.665,25
Haute e Hub Brooklin	junho-22	104	73	307	293.616,41
Total		23.812	4.349	1.534	2.748.535

RECEITA POR EMPRENDIMENTO

Empreendimento	Data Lançamento	Data Entrega Contratual	% EZTEC	% de Unidades	Receita Acumulada ¹
2012					
Neo Offices	fevereiro-12	março-14	100%	98%	39.825
Bosque Ventura	março-12	agosto-15	85%	99%	170.671
Terraço do Horto	maio-12	agosto-12	100%	100%	11.994
Massimo Nova Saúde	junho-12	março-15	100%	100%	68.453
In Design	junho-12	julho-15	100%	100%	117.514
The View Nova Atlântica	julho-12	abril-12	100%	100%	98.208
Green Work	julho-12	abril-15	100%	97%	133.062
Up Home Santana	agosto-12	agosto-15	100%	100%	51.013
Chácara Cantareira	setembro-12	janeiro-16	100%	100%	178.912
Prime House São Bernardo	setembro-12	outubro-15	100%	100%	168.225
Parque Ventura	outubro-12	janeiro-16	85%	99%	217.788
Jardins do Brasil - Abrolhos	outubro-12	janeiro-16	76%	100%	198.049
Jardins do Brasil - Amazônia	outubro-12	janeiro-16	76%	100%	237.992
Brasilião	novembro-12	setembro-15	90%	100%	76.468
Dez Cantareira	dezembro-12	abril-15	50%	100%	23.201
2013					
EZ Towers	janeiro-00	dezembro-15	100%	100%	1.320.830
Le Premier Paraíso	março-13	fevereiro-16	100%	100%	94.808
Premiatto Sacomã	fevereiro-13	janeiro-16	100%	100%	63.076
Splendor Vila Mariana	março-13	outubro-15	100%	100%	72.447
EZ Mark	maio-13	fevereiro-16	100%	66%	221.120
Jardins do Brasil - Mantiqueira	junho-13	novembro-16	76%	100%	196.591
Centro Empresarial Jardins do Brasil	junho-13	setembro-16	76%	94%	182.163
Massimo Vila Mascote	setembro-13	setembro-16	100%	100%	141.694
Quality House Ana Costa	setembro-13	fevereiro-17	100%	100%	124.562
Cidade Maia - Alameda	dezembro-13	março-17	100%	98%	147.643
Cidade Maia - Jardim	dezembro-13	março-17	100%	82%	172.632
Cidade Maia - Praça	dezembro-13	março-17	100%	95%	250.899
2014					
Cidade Maia - Botânica	março-14	agosto-17	100%	80%	276.589
Cidade Maia - Reserva	março-14	novembro-17	100%	94%	204.860
Magnífico Mooca	maio-14	setembro-17	63%	100%	67.426
San Felipe - Palazzo	junho-14	agosto-17	100%	100%	54.142
San Felipe - Giardino	junho-14	agosto-17	100%	100%	104.418
Prime House Parque Bussocaba	outubro-14	novembro-17	100%	100%	199.883
Le Premier Flat Campos do Jordão	julho-14	janeiro-18	100%	96%	129.149
Legítimo Santana	dezembro-14	setembro-17	100%	100%	60.956
2015					
Splendor Ipiranga	fevereiro-15	abril-18	100%	100%	81.941
Massimo Vila Carrão	abril-15	abril-18	100%	100%	54.229
Jardins do Brasil - Atlântica	junho-15	setembro-18	76%	100%	220.877
2016					
Le Premier Moema	março-16	agosto-19	50%	100%	54.558
Splendor Brooklin	maio-16	setembro-19	100%	100%	99.547
Up Home vila Mascote	outubro-16	janeiro-20	100%	97%	63.265
2017					
Legittimo Vila Romana	abril-17	março-20	100%	100%	55.146
In Design Liberdade	agosto-17	julho-20	100%	95%	70.867
Verace Brooklin	outubro-17	setembro-20	100%	100%	95.618
Clima São Francisco	novembro-17	outubro-20	100%	99%	73.941
2018					
Z.Cotovia	março-18	janeiro-21	100%	97%	107.025
Vertiz Tatuapé	setembro-18	agosto-21	100%	100%	129.574
Sky House	outubro-18	setembro-21	100%	63%	53.796
Fit Casa Brás	outubro-18	setembro-19	70%	98%	143.264
Diogo Ibirapuera	outubro-18	agosto-21	100%	99%	155.261
Z.Pinheiros	novembro-18	março-22	100%	83%	190.587
2019					

Le Jardim Ibirapuera	janeiro-19	agosto-21	100%	68%	55.587
Vértiz Vila Mascote	janeiro-19	setembro-21	100%	96%	117.931
Fit Casa Rio Bonito	março-19	maio-22	100%	97%	158.253
Vivid Perdizes	maio-19	junho-22	100%	70%	55.308
Pátrio Ibirapuera	junho-19	novembro-22	70%	98%	250.722
Artis Jardim Prudência	junho-19	julho-22	100%	80%	47.477
Haute Ibirapuera	agosto-19	setembro-22	100%	91%	138.547
Jardins do Brasil - Reserva JB	agosto-19	junho-23	76%	92%	233.779
EZ Parque da Cidade	setembro-19	abril-23	100%	88%	505.539
2020					
Air Brooklin	fevereiro-20	dezembro-23	100%	79%	235.946
Fit Casa Alto do Ipiranga	janeiro-20	novembro-22	100%	76%	73.525
Z.Ibirapuera	março-20	janeiro-23	100%	58%	75.431
Giardino Gran Maia	setembro-20	setembro-23	100%	30%	23.415
Piazza Gran Maia	setembro-20	setembro-23	100%	70%	66.320
Fit Casa Estação José Bonifácio	dezembro-20	novembro-23	100%	45%	42.450
Signature	dezembro-20	abril-24	50%	68%	43.994
Eredità	dezembro-20	novembro-23	50%	89%	35.934
2021					
Dream View Sky Resort	abril-21	dezembro-24	100%	52%	45.357
Unique Green	dezembro-21	maio-25	100%	47%	24.490
In Design Ipiranga	dezembro-21	outubro-24	100%	12%	2.246
Arkadio	agosto-21	julho-25	100%	29%	46.829
2022					
Expression e Exalt	fevereiro-22	junho-25	100%	65%	70.814

COMPARTILHADAS

DRE Compartilhadas - Período findo de 30 de setembro de 2022
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	3T22	2T22	%Var	3T21	%Var	9M22	9M21	%Var
Receita Bruta	100.803	91.553	10,10%	70.569	42,84%	263.383	200.308	31,49%
(-) Cancelamento de vendas	(4.264)	(2.594)	64,34%	(3.527)	20,89%	(11.430)	(7.559)	51,21%
(-) Impostos incidentes sobre vendas	(2.100)	(1.970)	6,57%	(1.514)	38,67%	(5.496)	(4.385)	25,34%
Receita Líquida	94.440	86.988	8,57%	65.528	44,12%	246.457	188.364	30,84%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(56.152)	(56.712)	-0,99%	(40.522)	38,57%	(153.381)	(118.410)	29,53%
Lucro Bruto	38.288	30.276	26,46%	25.006	53,11%	93.076	69.954	33,05%
Margem Bruta (%)	40,5%	34,8%	5,7 p.p.	38,2%	6,24%	37,8%	37,1%	0,6 p.p.
(-) Despesas Comerciais	(3.566)	(3.961)	-9,98%	(5.322)	-33,00%	(11.521)	(16.281)	-29,24%
(-) Despesas Administrativas	(1.263)	(1.428)	-11,54%	36	-3621,21%	(4.191)	(12.206)	-65,66%
(+) Outras Receitas(Despesas) Operacionais	(182)	(2.838)	-93,60%	50	-465,85%	(2.704)	4.910	-155,07%
Resultado Financeiro	1.826	4.160	-56,12%	3.864	-52,75%	9.217	11.635	-20,78%
Receitas Financeiras	2.485	4.422	-43,81%	4.042	-38,52%	10.361	12.781	-18,93%
Despesas Financeiras	(659)	(261)	152,00%	(178)	271,12%	(1.144)	(1.146)	-0,17%
Provisões Sociais	(2.105)	(1.998)	5,31%	(1.498)	40,48%	(5.590)	(4.031)	38,67%
Participação de Acionistas não controladores	(344)	(70)	388,04%	(960)	-64,20%	(558)	(810)	-31,10%
Lucro Líquido	32.655	24.141	35,27%	21.176	54,21%	77.729	53.172	46,18%
Margem Líquida (%)	34,6%	27,8%	6,8 p.p.	32,3%	7,00%	31,5%	28,2%	3,3 p.p.

Balanco Compartilhadas - Período findo de 30 de setembro de 2022
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	3T22	2T22	%Var	3T21	%Var
ATIVO	606.873	529.398	14,63%	463.330	30,98%
Circulante	269.438	287.830	-6,39%	244.105	10,38%
Caixa e Equivalentes de Caixa	18.955	21.381	-11,35%	18.340	3,35%
Contas a Receber de Clientes	68.859	58.274	18,16%	29.991	129,60%
Imóveis a Comercializar	61.481	60.929	0,91%	57.674	6,60%
Outros Ativos Circulantes	120.143	147.246	-18,41%	138.099	-13,00%
Não Circulante	337.435	241.568	39,69%	219.225	53,92%
Contas a Receber de Clientes	152.970	133.262	14,79%	105.207	45,40%
Imóveis a Comercializar	124.979	103.073	21,25%	106.442	17,42%
Outros Ativos não Circulantes	59.486	5.234	1036,60%	7.576	685,23%
PASSIVO	120.022	114.649	4,69%	98.288	22,11%
Circulante	68.983	72.595	-4,98%	74.881	-7,88%
Empréstimos e Financiamentos	7.237	105	6812,19%	806	798,06%
Adiantamento de Clientes	37.581	49.796	-24,53%	54.688	-31,28%
Outros Passivos Circulantes	24.165	22.694	6,48%	19.387	24,64%
Não Circulante	51.039	42.055	21,36%	23.408	118,04%
Empréstimos e Financiamentos	25.315	23.615	7,20%	6.869	268,51%
Outros Passivos não Circulantes	25.724	18.440	39,50%	16.538	55,54%

EZ INC

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO & BALANÇO PATRIMONIAL

Demonstração de Resultado Consolidado	3T22	2T22	Var. %	9M22	9M21	Var. %
Períodos findos em setembro.2022						
Receita Operacional Bruta	5.440	3.559	52,9%	12.288	16.629	-26,1%
(+) Receita de Venda Imóveis	2.241	27	8200,0%	2.277	7.471	-69,5%
(+) Receita de Locações	3.199	3.532	-9,4%	10.011	9.159	9,3%
(+) Outras Receitas	-	-	n.a.	-	(1)	-100,0%
Receita Bruta	5.440	3.559	52,9%	12.288	16.629	-26,1%
Deduções da Receita Bruta	(185)	(147)	25,9%	(474)	(845)	-43,9%
(-) Cancelamento de Vendas	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Cancelamento de Locação	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Impostos Incidentes sobre Vendas	(185)	(147)	25,9%	(474)	(845)	-43,9%
Receita Líquida	5.255	3.412	54,0%	11.814	15.784	-25,2%
Custos Gerais	(1.099)	-	n.a.	(1.099)	(4.739)	-76,8%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos	(1.099)	-	n.a.	(1.099)	(4.739)	-76,8%
(-) Custo das Locações	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Outros Custos	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Lucro Bruto	4.156	3.412	21,8%	10.715	11.045	-3,0%
Margem Bruta	79,1%	100,0%	-20,9 p.p.	90,7%	70,0%	20,7 p.p.
(Despesas) / Receitas Operacionais	(4.794)	(5.510)	-13,0%	(16.129)	(16.104)	0,2%
(-) Despesas Comerciais	(635)	2	-31850,0%	(1.714)	(1.708)	0,4%
(-) Despesas Administrativas	(3.189)	(3.784)	-15,7%	(9.872)	(8.464)	16,6%
(-) Honorários da Administração	(810)	(1.092)	-25,8%	(2.698)	(2.978)	-9,4%
(-) Despesas Tributárias	(160)	(774)	-79,3%	(1.957)	(3.037)	-35,6%
(-) Provisões para perdas em investimentos	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	-	138	-100,0%	112	83	34,9%
(+) Equivalência Patrimonial	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros	(638)	(2.098)	-69,6%	(5.414)	(5.059)	7,0%
Margem Operacional	-12,1%	-61,5%	49,3 p.p.	-45,8%	-32,1%	-13,8 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	1.465	2.043	-28,3%	5.365	7.141	-24,9%
(+) Receitas Financeiras	1.475	2.215	-33,4%	5.627	7.351	-23,5%
(-) Despesas Financeiras	-10	-172	-94,2%	-262	-210	24,8%
Resultado Operacional	827	(55)	-1603,6%	(49)	2.082	-102,4%
Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social	827	(55)	-1603,6%	(49)	2.082	-102,4%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(575)	(489)	17,6%	(1.431)	(1.338)	7,0%
(-) Correntes	(557)	(572)	-2,6%	(1.544)	(1.274)	21,2%
(-) Diferidos	(18)	83	-121,7%	113	(64)	-276,6%
Lucro Líquido	252	(544)	-146,3%	(1.480)	744	-298,9%
(-) Lucro Atribuível aos Acionistas Não Controladores	0	0	n.a.	0	0	n.a.
Lucro Atribuível aos Acionistas Controladores	252	(544)	-146,3%	(1.480)	744	-298,9%
Margem Líquida	4,8%	-15,9%	20,7 p.p.	-12,5%	4,7%	-17,2 p.p.

Balancos Patrimonial	3T22	2T22	Var. %	3T21	Var. %
Períodos findos em 30 setembro de 2022					
Valores expressos em milhares de reais - R\$					
ATIVO	1.213.888	1.178.175	3,0%	906.769	33,9%
<i>CIRCULANTE</i>	164.488	189.592	-13,2%	141.855	16,0%
Caixa e Equivalentes de Caixa	2.198	11.648	-81,1%	1.755	25,2%
Aplicações Financeiras	28.830	42.619	-32,4%	17.917	60,9%
Contas a Receber	6.118	5.608	9,1%	10.072	-39,3%
Imóveis a Comercializar	126.338	127.922	-1,2%	111.650	13,2%
Tributos a Compensar	352	352	0,0%	351	0,3%
Outros Créditos	652	1.443	-54,8%	110	492,7%
<i>NÃO CIRCULANTE</i>	1.049.400	988.583	6,2%	764.914	37,2%
Contas a Receber	7.831	7.908	-1,0%	18.455	-57,6%
Imóveis a Comercializar	1.039.202	978.374	6,2%	733.598	41,7%
Certificado de Potencial Adicional de Construção e outros créditos	0	0	n.a.	10.730	-100,0%
Investimentos	0	0	n.a.	0	n.a.
Outros Créditos	2.367	2.301	2,9%	2.131	11,1%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.213.888	1.178.175	3,0%	906.769	33,9%
<i>CIRCULANTE</i>	72.192	101.118	-28,6%	38.960	85,3%
Empréstimos e Financiamentos	18.187	12.844	41,6%	0	n.a.
Fornecedores	18.155	18.025	0,7%	8.717	108,3%
Obrigações Trabalhistas	1.242	1.004	23,7%	769	61,5%
Obrigações Fiscais	1.470	1.685	-12,8%	2.715	-45,9%
Contas a Pagar	663	1.041	-36,3%	757	-12,4%
Provisão para Garantia	0	0	n.a.	0	n.a.
Terrenos a Pagar	32.171	66.254	-51,4%	25.536	26,0%
Dividendos a Pagar	0	0	n.a.	0	n.a.
Tributos com Recolhimento Diferido	304	265	14,7%	466	-34,8%
Outros Débitos	0	0	n.a.	0	n.a.
<i>NÃO CIRCULANTE</i>	105.280	75.894	38,7%	109.480	-3,8%
Empréstimos e Financiamentos	70.419	40.009	76,0%	4.727	1389,7%
Terrenos a Pagar	32.051	33.067	-3,1%	101.665	-68,5%
Impostos com Recolhimento Diferido	810	818	-1,0%	1.088	-25,6%
Outros Débitos com Terceiros	2.000	2.000	0,0%	2.000	0,0%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.036.416	1.001.163	3,52%	758.329	36,67%
<i>PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES</i>	1.036.416	1.001.163	3,5%	758.329	36,7%
Capital Social	902.440	902.440	0,0%	756.005	-5,6%
Reserva Legal	131.000	96.000	36,5%	0	n.a.
Reserva de Expansão	292	292	0,0%	104	180,8%
Lucros Acumulados	2.684	2.431	10,4%	1.486	80,6%
<i>PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES</i>	0	0	n.a.	0	n.a.

DRE Fit Casa - Período findo de 30 de setembro de 2022
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	3T22	2T22	%Var	3T21	%Var	9M22	9M21	%Var
RECEITA BRUTA	26.068	20.952	24,42%	22.532	15,69%	60.320	69.304	-12,96%
(-) Cancelamento de Vendas	(1.086)	(3.552)	-69,44%	(971)	11,77%	(5.747)	(3.259)	76,34%
(-) Imposto Incidentes sobre Vendas	(486)	(389)	25,07%	(474)	2,45%	(1.131)	(1.416)	-20,15%
RECEITA LÍQUIDA	24.496	17.011	44,00%	21.086	16,17%	53.443	64.629	-17,31%
(-) Cancelamento de Vendas	(15.060)	(11.991)	25,59%	(9.880)	52,43%	(34.232)	(32.325)	5,90%
LUCRO BRUTO	9.437	5.020	87,98%	11.207	-15,79%	19.211	32.305	-40,53%
(%) Margem Bruta	38,5%	29,5%	9,01p.p	53,1%	-14,62p.p	35,9%	50,0%	-14,04p.p
(DESPESAS) / RECEITAS OPERACIONAIS	(2.371)	(2.880)	-17,65%	(2.005)	18,27%	(8.516)	(6.972)	22,15%
(-) Despesas Comerciais	(1.963)	(1.999)	-1,80%	(1.503)	30,56%	(5.802)	(4.456)	30,23%
(-) Despesas Administrativas	(409)	(881)	-53,62%	(502)	-18,55%	(2.714)	(2.517)	7,84%
(+) Equivalência Patrimonial	11.317	8.236	37,41%	9.108	24,25%	26.148	18.550	40,96%
RESULTADO FINANCEIRO	772	1.929	-59,98%	136	467,65%	2.971	141	2007,09%
(+) Receita Financeira	814	1.942	-58,07%	200	306,86%	3.047	332	817,63%
(-) Despesas Financeiras	(42)	(13)	220,16%	(64)	-34,65%	(76)	(191)	-60,27%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIB. SOCIAL	(734)	(457)	60,71%	(457)	60,48%	(1.517)	(1.321)	14,90%
ATRIBUÍVEL AOS NÃO CONTROLADORES	7	14	(0)	14	(0)	54	37	0
LUCRO LÍQUIDO (Atribuível aos controladores)	18.427	11.862	55,35%	18.002	2,36%	38.350	42.739	(0)
(%) Margem Líquida	75,2%	69,7%	5,49p.p	85,4%	-10,15p.p	71,8%	66,1%	5,63p.p

Balanço Compartilhadas - Período findo de 30 de setembro de 2022
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	3T22	2T22	%Var	3T21	%Var
ATIVO	425.889	409.942	3,89%	401.153	6,17%
Circulante	174.225	171.044	1,86%	193.509	-10,0%
Caixa e Equivalentes de Caixa	29.786	37.377	-20,31%	46.815	-36,4%
Contas a Receber de Clientes	52.764	48.871	7,97%	-	94,5%
Imóveis a Comercializar	81.998	74.722	9,74%	112.274	-27,0%
Outros Ativos Circulantes	9.677	10.074	-3,94%	7.289	32,8%
Não Circulante	251.664	238.898	5,34%	207.644	21,2%
Contas a Receber de Clientes	23.362	21.286	9,75%	60.925	-61,7%
Imóveis a Comercializar	225.033	214.202	5,06%	142.814	57,6%
Outros Ativos não Circulantes	3.269	3.409	-4,12%	3.905	-16,3%
PASSIVO	44.888	30.758	45,94%	33.078	35,7%
Circulante	40.189	29.298	37,18%	29.905	34,4%
Empréstimos e Financiamentos	7.237	105	6812,19%	806	798,1%
Adiantamento de Clientes	713	10.078	-92,92%	15.498	-95,4%
Outros Passivos Circulantes	32.239	-	68,66%	-	137,0%
Não Circulante	4.699	1.460	221,88%	3.174	48,1%
Empréstimos e Financiamentos	741	9	7862,64%	-	n.a
Outros Passivos não Circulantes	3.958	-	172,89%	3.174	24,7%