

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 3T23

TELECONFERÊNCIA DE RESULTADOS

Tradução simultânea (português – inglês)

10 de novembro de 2023

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



Acompanhe pelo Zoom:

[Clique aqui](#) ou acesse pelo QR Code
859 4434 2331

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 3T23.....	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
EZ INC.....	18
VENDAS & DISTRATOS	19
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA.....	21
ESTOQUE.....	22
BANCO DE TERRENOS.....	23
MERCADO DE CAPITAIS	25
VALOR ADICIONÁVEL.....	25
CONSENSO INTERNO	26
ANEXOS.....	28
FLUXO DE CAIXA	28
EVOLUÇÃO DO PoC.....	29
ESTOQUE POR EMPREENDIMENTO	30
RECEITA POR EMPREENDIMENTO	32
COMPARTILHADAS.....	34
EZ INC.....	35
FIT CASA.....	37

DESTAQUES DO 3T23



23% vendido

Lindenbergh Alto de Pinheiros

*Considerando a área privativa vendida



Sem descontos, vendas de estoque “Em construção” é 2x maior que o volume dos 9M22.

Vendas Líquidas em 2023 estão 15% superiores as de 2022 para o mesmo período.

Destaque Financeiros	3T23	2T23	%Var	3T22	%Var	9M23	9M22	%Var
Receita Líquida (R\$ mil)	251.727	242.732	3,7%	280.646	-10,3%	745.243	810.363	-8,0%
Lucro Bruto (R\$ mil)	81.325	78.581	3,5%	110.277	-26,3%	231.191	307.239	-24,8%
Margem Bruta	32,3%	32,4%	-0,1 p.p	39,3%	-7 p.p	31,0%	37,9%	-6,9 p.p
Lucro Líquido (R\$ mil)	39.111	75.333	-48,1%	105.427	-62,9%	156.669	293.196	-46,6%
Margem Líquida	15,5%	31,0%	-15,5 p.p	37,6%	-22 p.p	21,0%	36,2%	-15,2 p.p
Lucro por Ação (R\$)	0,18	0,35	-48,6%	0,48	-62,5%	0,72	1,90	-62,2%
Dívida (Caixa) Líquido (R\$ mil)	18.513	(98.261)	-118,8%	(411.952)	-104,5%	18.513	(411.952)	-104,5%
Geração (Redução) de Caixa (R\$ mil)	(116.774)	(82.104)	42,2%	(196.966)	-40,7%	(259.664)	(456.379)	-43,1%

Destaque Operacionais	3T23	2T23	%Var	3T22	%Var	9M23	9M22	%Var
Número de projetos /fases lançados	1	2	-50,0%	1	0,0%	4	6	-33,3%
VGv lançado %EZTEC (R\$ mil)	85.000	475.000	-82,1%	410.200	-79,3%	687.000	1.314.000	-47,7%
Vendas Brutas %EZTEC (R\$ mil)	343.697	486.582	-29,4%	470.560	-27,0%	1.244.230	1.089.246	14,2%
Vendas Líquidas %EZTEC (R\$ mil)	278.645	419.092	-33,5%	415.255	-32,9%	1.064.033	925.050	15,0%
Estoque Total (R\$ milhão)	2.664.074	2.763.357	6,4%	3.311.000	-11,2%	2.940.330	3.311.000	-11,2%
VSO Líq.	8,7%	13,2%	-4,5 p.p	13,1%	-4,4 p.p	26,6%	25,2%	1,4 p.p
Número de Canteiros em Execução	21	20	5,0%	21	0,0%	21	21	0,0%
Banco de Terrenos (R\$ milhão)	8.850.722	8.513.328	4,0%	10.974.334	-19,4%	8.850.722	10.974.334	-19,4%

São Paulo, 09 de novembro 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 terceiro trimestre de 2023 (3T23). 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 pelos Auditores Independentes.

COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

3T23

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uma boa leitura,

A ADMINISTRAÇÃO

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

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

BALANÇO PATRIMONIAL

Clique e acesse os dados em Excel



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

	3T23	2T23	%Var	3T22	%Var
ATIVOS	5.838.676	5.708.397	2,3%	5.519.036	5,8%
ATIVOS CIRCULANTES	2.609.601	2.329.851	12,0%	2.380.632	9,6%
Caixa e Equivalentes de Caixa	51.500	47.806	7,7%	39.276	31,1%
Aplicações Financeiras	736.454	733.611	0,4%	847.061	-13,1%
Contas a Receber de Clientes	284.259	296.091	-4,0%	301.919	-5,8%
Provisão para Clientes Duvidosos	(15.997)	(16.001)	0,0%	(6.538)	144,7%
Imóveis a Comercializar	1.520.718	1.232.062	23,4%	1.160.099	31,1%
Impostos a Compensar	9.132	9.572	-4,6%	9.045	1,0%
Outros Créditos	23.535	26.710	-11,9%	29.770	-20,9%
ATIVOS NÃO CIRCULANTES	3.229.075	3.378.546	-4,4%	3.138.404	2,9%
Contas a Receber de Clientes	900.646	823.337	9,4%	756.516	19,1%
Imóveis a Comercializar	1.497.427	1.728.646	-13,4%	1.654.616	-9,5%
Impostos a Compensar	37.425	35.902	4,2%	31.877	17,4%
Partes Relacionadas	44.294	37.747	17,3%	8.251	436,8%
Títulos a receber	2.114	16.727	-87,4%	17.588	-88,0%
Outros Créditos	164.868	155.660	5,9%	78.954	108,8%
Ágio em Investimentos	70.438	71.467	-1,4%	74.432	-5,4%
Investimentos	470.842	463.513	1,6%	459.863	2,4%
Imobilizado	39.422	43.869	-10,1%	54.396	-27,5%
Intangível	1.599	1.678	-4,7%	1.911	-16,3%
PASSIVOS	1.174.301	1.064.771	10,3%	969.086	21,2%
PASSIVOS CIRCULANTES	503.128	453.463	11,0%	434.896	15,7%
Fornecedores	53.905	62.420	-13,6%	67.389	-20,0%
Obrigações Trabalhistas	12.097	11.829	2,3%	13.798	-12,3%
Obrigações Fiscais	21.775	23.140	-5,9%	24.362	-10,6%
Empréstimos e Financiamentos	180.455	123.744	45,8%	40.811	342,2%
Debêntures	16.017	5.136	211,9%	16.604	-3,5%
Contas a Pagar	36.152	36.189	-0,1%	13.498	167,8%
Provisão para Garantia	6.814	6.705	1,6%	6.570	3,7%
Adiantamento de Clientes	123.164	122.222	0,8%	154.889	-20,5%
Terrenos a Pagar	38.365	47.051	-18,5%	82.453	-53,5%
Dividendos a Pagar	-	-	n.a	-	n.a
Partes Relacionadas	1.012	1.052	-3,8%	814	24,3%
Impostos com Recolhimento Diferido	10.505	11.047	-4,9%	10.589	-0,8%
Direitos de uso a pagar	2.867	2.928	-2,1%	3.119	-8,1%
PASSIVOS NÃO CIRCULANTES	671.173	611.308	9,8%	534.190	25,6%
Empréstimos e Financiamentos	310.357	254.793	21,8%	118.832	161,2%
Debêntures	299.638	299.483	0,1%	298.138	0,5%
Terrenos a Pagar	-	-	n.a	56.149	-100,0%
Provisão para Garantia	8.767	7.496	17,0%	6.070	44,4%
Provisão para Contingências	8.603	8.603	0,0%	15.683	-45,1%
Impostos com Recolhimento Diferido	35.224	31.737	11,0%	28.353	24,2%
Outros Débitos com Terceiros	2.389	2.389	0,0%	2.389	0,0%
Direitos de uso a pagar	6.195	6.807	-9,0%	8.576	-27,8%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	4.664.375	4.643.626	0,4%	4.549.950	2,5%
PATRIMÔNIO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES	4.598.395	4.577.177	0,5%	4.470.659	2,9%
Capital Social	2.888.997	2.888.997	0,0%	2.888.997	0,0%
Reservas de Capital	38.297	38.297	0,0%	38.297	0,0%
Custo com Emissão de Ações	(40.754)	(40.754)	0,0%	(40.754)	0,0%
Ações em Tesouraria	(45.181)	(45.181)	0,0%	(45.181)	0,0%
Reservas de Lucros	1.677.702	1.677.702	0,0%	1.430.112	17,3%
Resultado do Período	128.748	107.530	19,7%	248.602	-48,2%
Ágio em transações com sócios	(49.414)	(49.414)	0,0%	(49.414)	0,0%
PATRIMÔNIO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES	65.980	66.449	-0,7%	79.291	-16,8%

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Clique e acesse os dados em Excel



	IFRS 10								
	3T23	2T23	%Var	3T22	%Var	9M23	9M22	%Var	
Período findo de 30 de setembro de 2023 Valores expressos em milhares de reais – R\$									
RECEITA BRUTA	302.268	298.311	1,3%	323.510	-6,6%	882.930	913.786	-3,4%	
(+) Receita de Venda de Imóveis	294.765	292.420	0,8%	318.012	-7,3%	864.111	897.339	-3,7%	
(+) Receita de Prestação de Serviços e Locações	7.503	5.891	27,4%	5.498	36,5%	18.819	16.447	14,4%	
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	(50.542)	(55.579)	-9,1%	(42.864)	17,9%	(137.687)	(103.423)	33,1%	
(-) Cancelamento de Vendas	(44.676)	(48.977)	-8,8%	(36.291)	23,1%	(119.197)	(83.231)	43,2%	
(-) Imposto Incidentes sobre Vendas	(5.866)	(6.602)	-11,1%	(6.573)	-10,8%	(18.490)	(20.192)	-8,4%	
RECEITA LÍQUIDA	251.726	242.732	3,7%	280.646	-10,3%	745.243	810.363	-8,0%	
CUSTOS DE MERCADORIAS VENDIDAS	(170.402)	(164.151)	3,8%	(170.369)	0,0%	(514.052)	(503.124)	2,2%	
(-) Custo de Obra/Terrenos	(162.448)	(159.376)	1,9%	(166.450)	-2,4%	(494.523)	(494.411)	0,0%	
(-) Encargos Financeiros Capitalizados	(4.149)	(2.177)	90,6%	(1.578)	162,9%	(9.749)	(3.319)	193,7%	
(-) Manutenção do Estoque e Garantias	(3.805)	(2.598)	46,5%	(2.341)	62,5%	(9.780)	(5.394)	81,3%	
LUCRO BRUTO	81.324	78.581	3,5%	110.277	-26,3%	231.191	307.239	-24,8%	
(%) Margem Bruta	32,3%	32,4%	-0,1p.p	39,3%	-7p.p	31,0%	37,9%	-6,9p.p	
(DESPESAS) / RECEITAS OPERACIONAIS	(50.139)	(20.380)	146,0%	(21.497)	133,2%	(112.614)	(92.726)	21,4%	
(-) Despesas Comerciais	(28.564)	(29.868)	-4,4%	(22.407)	27,5%	(83.363)	(67.153)	24,1%	
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(35.008)	(35.677)	-1,9%	(33.149)	5,6%	(101.920)	(97.566)	4,5%	
(-) Despesas Tributárias	(1.079)	(2.165)	-50,2%	(579)	86,4%	(6.042)	(8.057)	-25,0%	
(+) Equivalência Patrimonial	14.253	49.992	-71,5%	32.655	-56,4%	81.578	77.729	5,0%	
(+) Outras Receitas (Despesas) Operacionais	259	(2.662)	-109,7%	1.984	-86,9%	(2.867)	2.321	-223,5%	
LAJIR	31.185	58.201	-46,4%	88.781	-64,9%	118.577	214.513	-44,7%	
RESULTADO FINANCEIRO	13.724	23.096	-40,6%	29.685	-53,8%	61.142	119.250	-48,7%	
(+) Receitas Financeiras	28.074	35.383	-20,7%	42.979	-34,7%	100.120	143.200	-30,1%	
(-) Despesas Financeiras	(14.350)	(12.287)	16,8%	(13.294)	7,9%	(38.978)	(23.950)	62,7%	
LAIR	44.909	81.297	-44,8%	118.466	-62,1%	179.719	333.763	-46,2%	
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIB. SOCIAL	(6.435)	(5.785)	11,2%	(9.416)	-31,7%	(19.702)	(25.690)	-23,3%	
(-) Correntes	(5.131)	(5.915)	-13,3%	(9.312)	-44,9%	(18.109)	(26.655)	-32,1%	
(-) Diferidos	(1.304)	130	-1103,1%	(104)	1153,8%	(1.593)	965	-265,1%	
ATRIBUÍVEL AOS NÃO CONTROLADORES	636	(179)	-455,3%	(3.623)	-117,6%	(3.348)	(14.877)	-77,5%	
LUCRO LÍQUIDO (Atribuível aos controladores)	39.111	75.333	-48,1%	105.427	-62,9%	156.669	293.196	-46,6%	
(%) Margem Líquida	15,5%	31,0%	-15,5p.p	37,6%	-22p.p	21,0%	36,2%	-15,2p.p	

INDICADORES FINANCEIROS

RECEITA, CUSTO & LUCRO BRUTO

Margem Bruta



32,3%

3º Trimestre

31,0%

Acumulada no ano

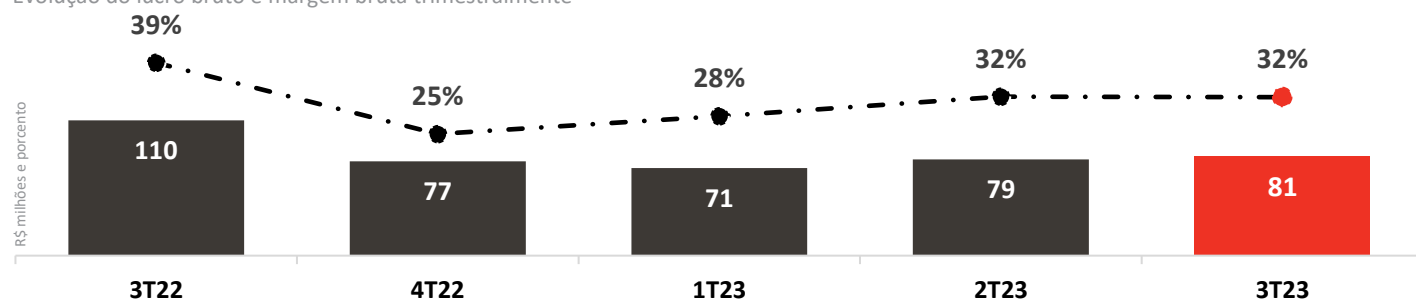
↓0,01 p.p. vs 2T23

Mesmo com menor participação na receita dos projetos lançados recentemente a margem bruta se mantém estável na variação trimestral. No 2T23 parte da recuperação de margem se deu pela superação das cláusulas suspensivas do Chanés Street (4T22) e do East Blue (2T23) que por conta deste efeito contribuíram mais expressivamente com os números do trimestre. Agora, sem tais efeitos, cabe a observação de que o crescimento de curto prazo na margem se dá pela venda do estoque pronto.

Distratos de R\$ 15 mi (7 unidades) do projeto EZ Parque da Cidade no 3T23 minimizam os impactos deste projeto na margem. A partir de mai/23 houve a efetiva materialização do atraso do projeto EZ Parque da Cidade. Os clientes que desejavam renunciar à multa, preferindo a opção do distrato da unidade com direito ao recebimento integral dos valores pagos ajustados a INCC, foram atendidos. 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, cabe pontuar que se expurgássemos os resultados do EZ Parque da Cidade a margem bruta consolidada da Companhia seria de 35%.

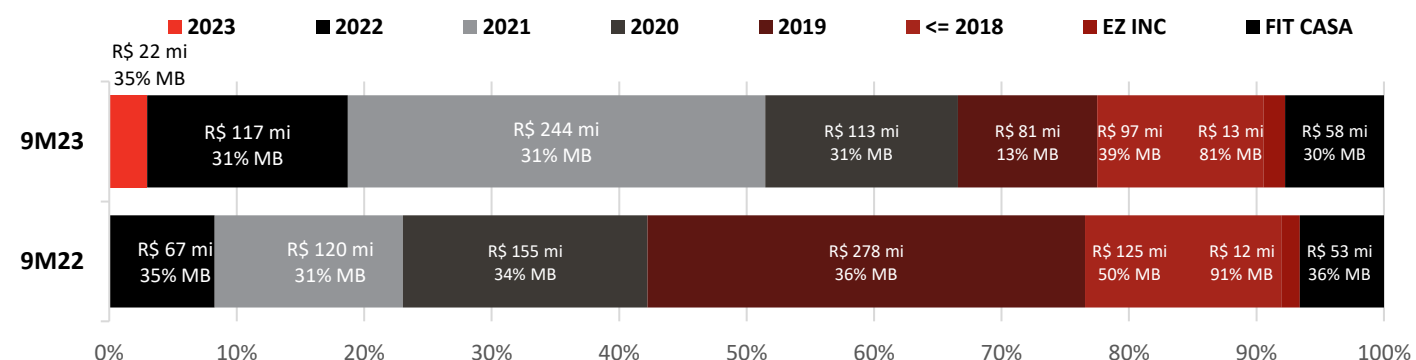
Margem bruta se mantém enquanto Lucro Bruto expande 3,5%

Evolução do lucro bruto e margem bruta trimestralmente



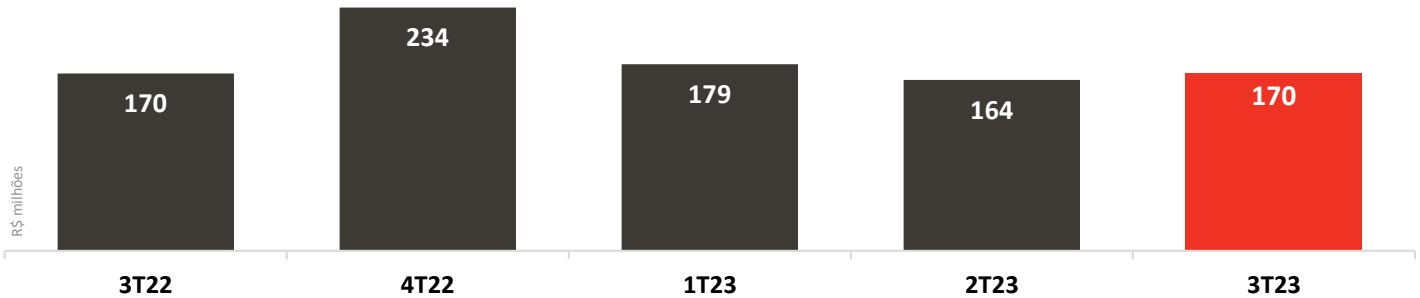
O peso dos projetos lançados antes de 2020 vêm perdendo relevância à medida que eles são entregues

Receita Líquida e Margem bruta por ano de lançamento



Os custos da se mantém estáveis com ligeira expansão na fatia dedicada a dívida de SFH

Evolução trimestral dos custos



Custos de obra/Terrenos



95,3%

Dos custos do Trimestre

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

Encargos Financeiros Capitalizados



2,4%

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



2,2%

Dos custos do Trimestre

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

DESPESAS COMERCIAIS

Início da depreciação da Home Store do Lindenberg Ibirapuera eleva despesas comerciais. A Companhia vem utilizando a estratégia da construção de grandes stands de vendas para ampliar a venda de novos lançamentos, mas também dos projetos em construção ou concluídos. O Lindenberg Ibirapuera (2T23), localizado na avenida 23 de maio, teve o desenvolvimento de seu stand iniciado no 4T22 e sua abertura no trimestre passado. Sendo um ativo imobilizado sua despesa vem como forma de depreciação linear, neste caso, de 3 anos. Finalmente, a Companhia também aplicou recursos para a elaboração dos stands de venda dos seus próximos lançamentos, dentre eles o Fit Casa Vila Prudente cujo lançamento está previsto para o 4T23.



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

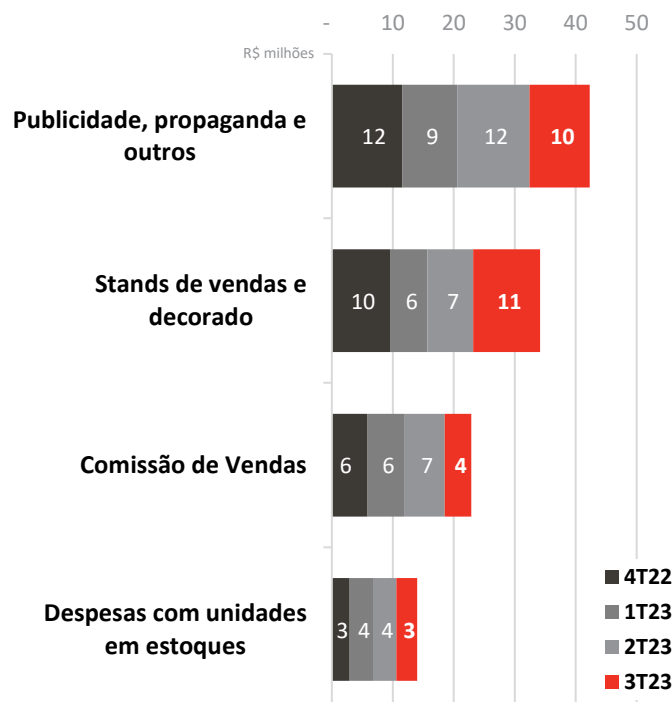
Maior volume de estoque e maior volume de projetos entregues ainda com garantia contribuem para elevação nos gastos de manutenção.

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

	3T23	2T23	%Var	3T22	%Var	9M23	9M22	%Var
DESPESAS COMERCIAIS	28.564	29.868	-4,4%	22.407	27,5%	83.363	67.153	24,1%
Publicidade, propaganda e outros	9.839	11.881	-17,2%	9.887	-0,5%	30.709	26.812	14,5%
Stands de vendas e decorado	10.995	7.478	47,0%	4.667	135,6%	24.543	17.322	41,7%
Comissão de Vendas	4.337	6.698	-35,2%	4.372	-0,8%	17.036	13.107	30,0%
Despesas com unidades em estoques	3.393	3.811	-11,0%	3.481	-2,5%	11.075	9.912	11,7%

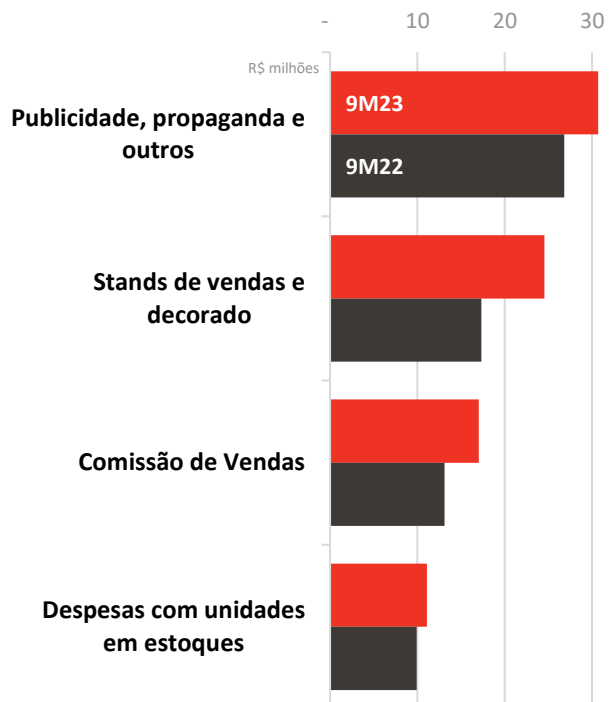
Início da depreciação do showroom da av. 23 de maio elevam gastos com stands e decorados

Despesa comercial por trimestre e categoria - 12 meses



Em linha com maior venda no ano, gastos com Publicidade e comissões são superiores

Comparação anual das Despesas comerciais por categoria



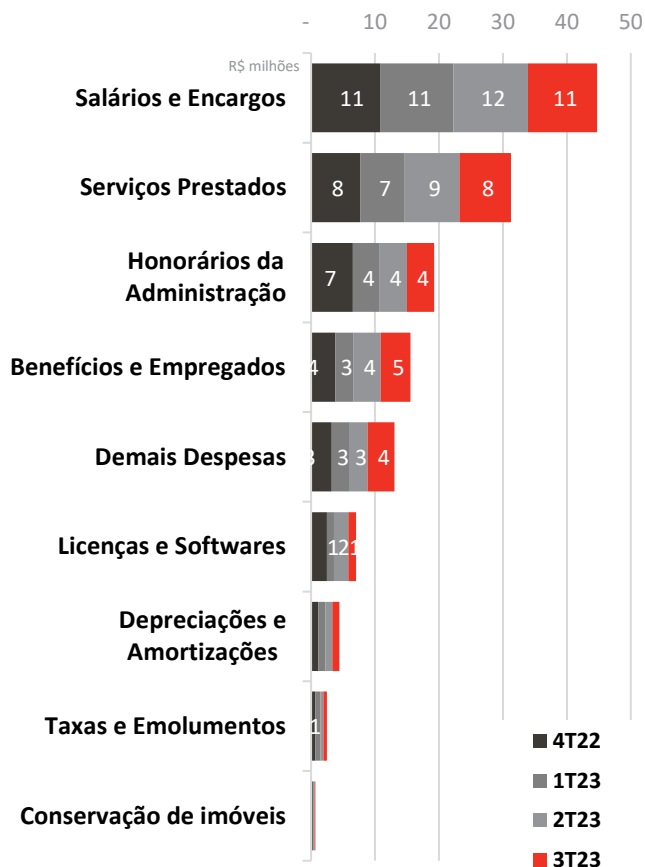
DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Sem variações significativas em seu tamanho operacional despesas administrativas se mantêm. 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. Após tais ajustes a Companhia manteve seus gastos com despesas administrativas no mesmo patamar que o trimestre anterior.

Período findo de 30 de setembro de 2023 Valores expressos em milhares de reais – R\$	3T23	2T23	%Var	3T22	%Var	9M23	9M22	%Var
DESPESAS ADMINISTRATIVAS	35.008	35.677	-1,9%	33.149	5,6%	101.920	97.566	4,46%
Salários e Encargos	10.827	11.664	-7,2%	10.494	3,2%	33.915	31.808	6,62%
Honorários da Administração	4.246	4.348	-2,3%	4.079	4,1%	12.705	12.771	-0,52%
Benefícios e Empregados	4.647	4.310	7,8%	5.616	-17,3%	11.781	10.960	7,49%
Depreciações e Amortizações	1.134	1.107	2,4%	1.099	3,2%	3.346	3.369	-0,68%
Serviços Prestados	8.090	8.540	-5,3%	7.898	2,4%	23.622	25.521	-7,44%
Conservação de imóveis	104	119	-12,6%	76	36,8%	382	461	-17,14%
Taxas e Emolumentos	545	437	24,7%	583	-6,5%	1.824	2.209	-17,43%
Licenças e Softwares	1.212	2.242	-45,9%	1.441	-15,9%	4.556	3.851	18,31%
Demais Despesas	4.203	2.910	44,4%	1.863	125,6%	9.789	6.616	47,96%

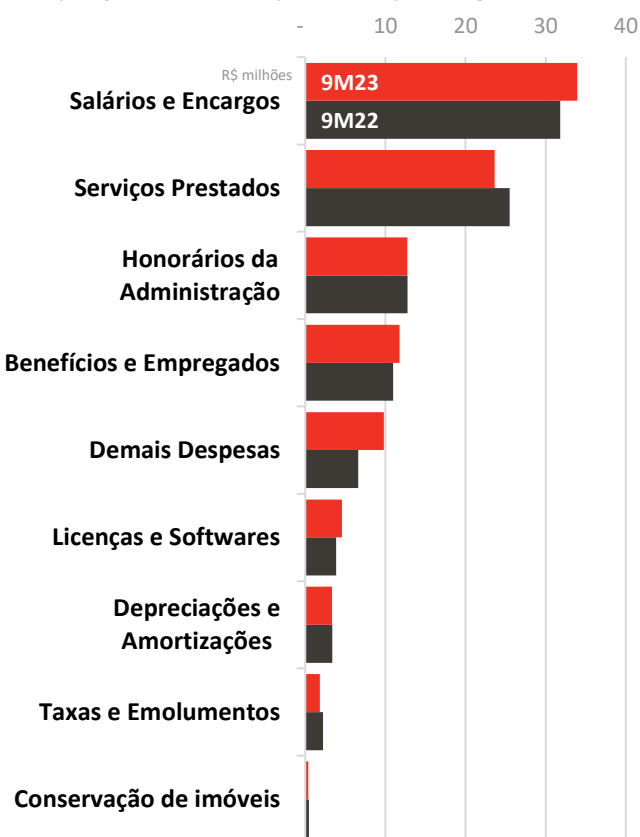
Sem variações expressivas, despesas administrativas se mantêm semelhantes as do trimestre anterior

Despesas Administrativas por trimestre e categoria - 12 meses



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

Comparação anual das Despesas Adm. por categoria



EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

37,0%

Do Lucro Líquido no trimestre

51,0%

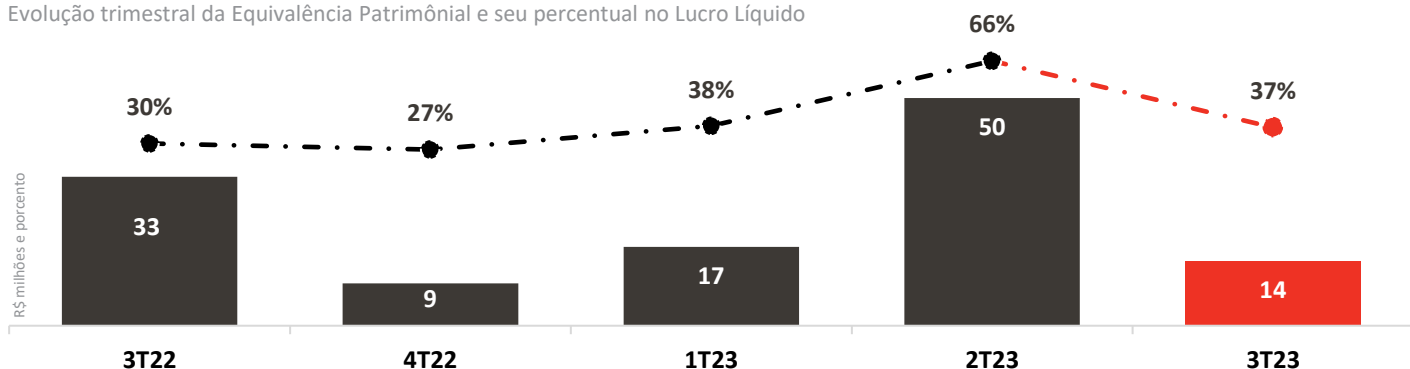
Acumulado no ano

Mais detalhes no anexo: [Compartilhadas](#)

Com entrega do projeto Jardins do Brasil - Reserva JB e sem os efeitos pontuais da superação das cláusulas suspensivas que foram auferidas no 2T23, Resultado de Equivalência retorna ao patamar anterior. No 2T23 a Companhia contou com a emissão do Habite-se do Reserva JB. 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, naquele trimestre 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. Este trimestre não contou com estes efeitos pontuais e, com isso, o resultado de Equivalência Patrimonial recuou.

Sem efeitos pontuais no trimestre, equivalência retorna ao patamar próximo do 1T23

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										68.955
Jardins do Brasil - Reserva JB	76%	Phaser	3T19	LPI & Brasilimo SP	Osasco	Médio	52.095	329,7	251,4	22.316
Park Avenue	50%	Harisa	4T22	Fraiha	Zona Sul	Alto	12.355	500,5	250,2	21.767
Signature	50%	Itatiaia	4T20	Imoleve	Zona Sul	Alto	15.419	248,6	124,3	11.433
Meu Mundo Estação Mooca	50%	Iracema	4T20	Cyrela	Zona Leste	Econômico	24.957	159,1	79,6	7.644
Eredità	50%	Dakota	4T20	Aguassanta	Zona Leste	Médio	15.501	143,3	71,6	5.795
OUTROS										12.623
EQUIVALÊNCIA TOTAL DO SEMESTRE										81.578

RESULTADO A APROPRIAR

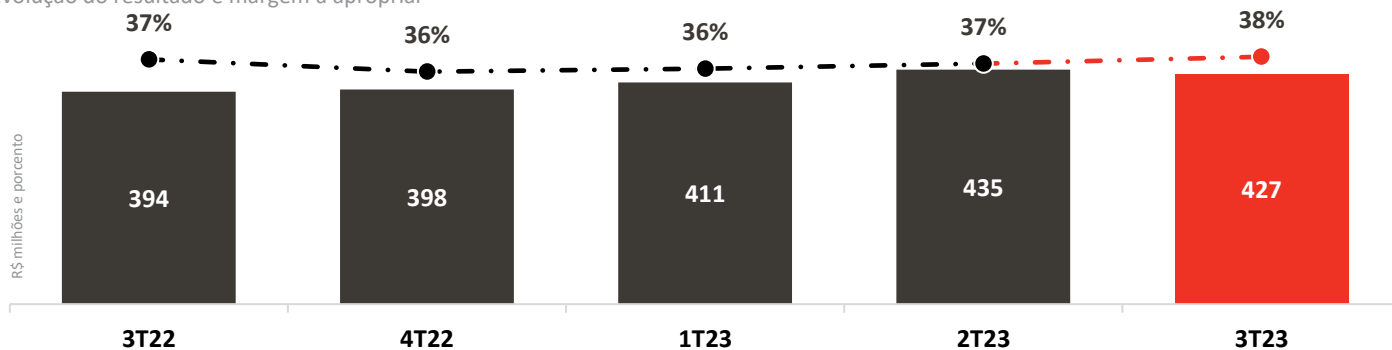
37,5%

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 8,3% em relação ao 3T22

Evolução do resultado e margem a apropriar



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

	3T23	2T23	%Var	3T22	%Var
PROJETOS CONSOLIDADOS	426.802	435.312	-1,95%	394.127	8,29%
Margem a apropriar (%)	37,5%	36,8%	0,7 p.p	37,2%	0,3 p.p
Receitas a Apropriar – Unidades Vendidas	1.115.096	1.164.942	-4,28%	1.046.593	6,55%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	21.596	18.593	16,15%	11.611	86,00%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	(709.890)	(748.223)	-5,12%	(664.077)	6,90%

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

	3T23	2T23	%Var	3T22	%Var
PROJETOS EM EQUIVALÊNCIA	152.179	171.116	-11,07%	177.131	-14,09%
Margem a apropriar (%)	40,8%	42,4%	-1,6 p.p	39,2%	1,6 p.p
Receitas a Apropriar – Unidades Vendidas Equi.	369.538	399.696	-7,55%	454.887	-18,76%
Ajuste a Valor Presente (AVP) – Realizado Equi.	3.026	3.545	-14,64%	-3.495	-186,59%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - Equi.	(220.385)	(232.124)	-5,06%	(274.262)	-19,64%

RESULTADO FINANCEIRO

Redução de quase 85% nos juros de contas a receber de cliente vem em grande parte pelo efeito dos índices negativos da carteira de Alienação Fiduciária (AF). IGP-DI, indexador de 62% da carteira de alienação, foi negativo em 4,14% a.p. para o cálculo dos juros no 3T23. 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. Atualmente cerca de 38% do volume financiado possuem o IPCA como indexador, no período ele variou +0,27%.



Rendimento de Aplicações

As aplicações financeiras estão em fundos de investimentos não exclusivos. Compostos por depósitos a prazo, operações compromissadas, debêntures, títulos públicos e outros investimentos.



Juros sobre Contas a Receber

IGP-DI* teve variação de -4,14% a.p. no 3T23 frente aos -1,32% a.p. do 2T23. Também estão presentes efeitos particulares como os juros entre a entrega das chaves e o efetivo repasse do cliente ao banco financiador.

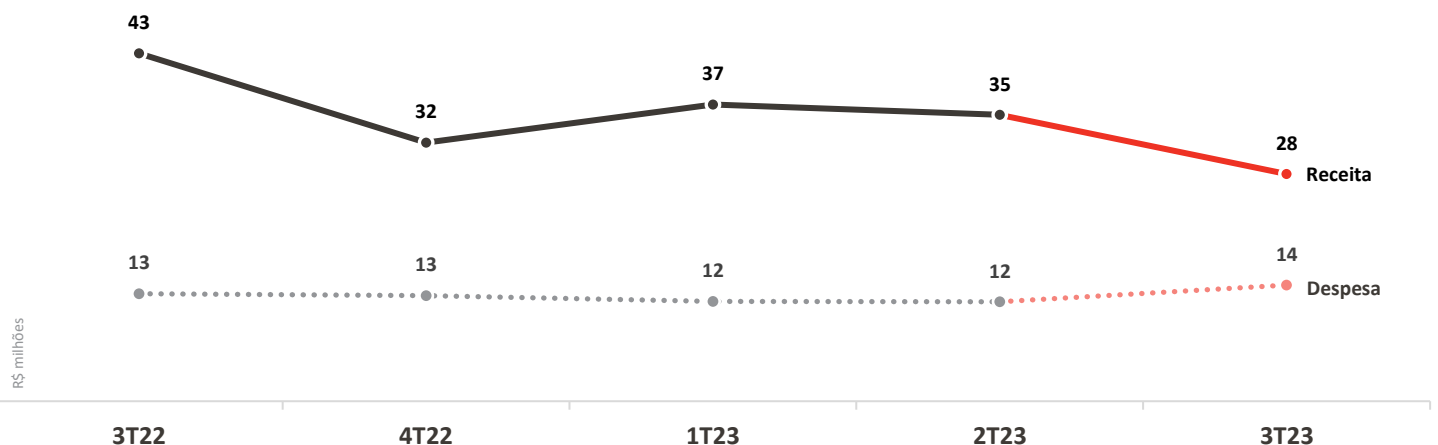
*IGP-DI acumulado no trimestre considerado os 2 meses de defasagem

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

	3T23	2T23	%Var	3T22	%Var	9M23	9M22	%Var
RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO	13.724	23.096	-40,6%	29.685	-53,8%	61.142	119.250	-48,7%
RECEITAS FINANCEIRAS	28.074	35.383	-20,7%	42.979	-34,7%	100.120	143.200	-30,1%
Rendimento de Aplicações Financeiras	23.240	21.985	5,7%	28.510	-18,5%	65.490	75.148	-12,9%
Juros Ativos Sobre Contas a Receber de Clientes	1.648	10.698	-84,6%	12.390	-86,7%	26.005	61.322	-57,6%
Outras (Inclui juros ativos sobre recebíveis em atraso)	3.186	2.700	18,0%	2.079	53,2%	8.625	6.730	28,2%
DESPESAS FINANCEIRAS	(14.350)	(12.287)	16,8%	(13.294)	7,9%	(38.978)	(23.950)	62,7%
Juros e Variações Monetárias Passivas	(11.820)	(11.255)	5,0%	(12.566)	-5,9%	(34.738)	(19.981)	73,9%
Descontos Concedidos Sobre Contas a Receber de Clientes	(2.303)	(986)	133,6%	(661)	248,4%	(3.897)	(3.854)	1,1%
Outras	(227)	(46)	393,5%	(67)	238,8%	(343)	(115)	198,3%

Trimestres recentes com IGP-DI negativo tem impactado o rendimento da Carteira de AF

Evolução Trimestral do Receita e Despesa financeira



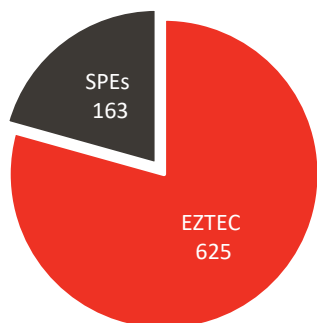
CAIXA E ENDIVIDAMENTO

R\$ -117 milhões

Varição de Caixa Líquido no trimestre

Pela abertura do IFRS 10 a Companhia passa a ter um saldo de R\$19 milhões de dívida líquida, entretanto, o saldo considerando apenas a sua participação nas subsidiárias ainda seria de R\$20 milhões de caixa líquido. A metodologia contábil prevista pelo IFRS 10 consolida as dívidas e caixa como se fossem 100% da Companhia, porém, ajustando o balanço pela participação da EZTEC nas subsidiárias teríamos R\$ 856 mi de disponibilidades e R\$ 836 mi em dívidas. Adicionalmente, R\$ 8,7 milhões foram pagos a título de parcelas de terrenos e R\$17,9 mi em dividendos trimestrais.

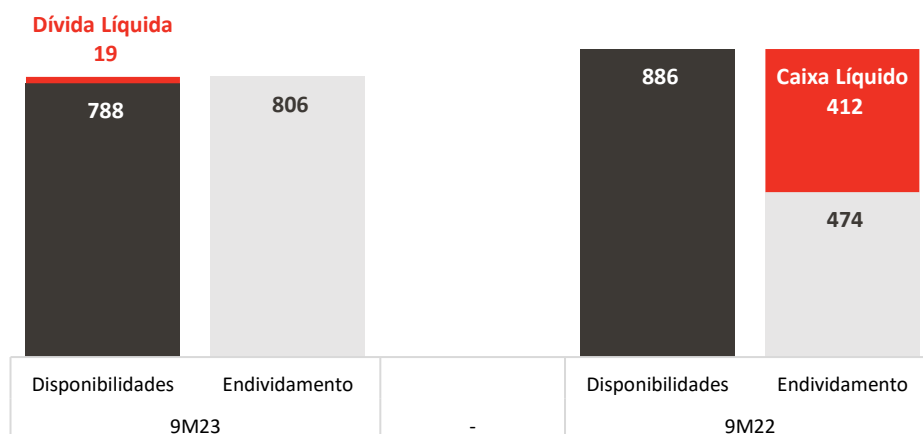
21% das Disponibilidades estão sob Patrimônio de Afetação



R\$ milhões

Comparação anual da posição de Dívida/Caixa Líquido

R\$ milhões



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

	3T23	2T23	%Var	3T22	%Var	9M23	9M22	%Var
CAIXA (DÍVIDA) LÍQUIDO	(18.513)	98.261	-118,8%	411.952	-104,49%	(18.513)	411.952	-104,5%
GERAÇÃO (CONSUMO) DE CAIXA LÍQUIDO	(116.774)	(82.104)	42,2%	(196.966)	-40,7%	(259.664)	(456.379)	-43,1%
Endividamento de Curto Prazo	(196.472)	(128.880)	52,4%	(57.415)	242,2%	(196.472)	(57.415)	242,2%
Endividamento de Longo Prazo	(609.995)	(554.276)	10,1%	(416.970)	46,3%	(609.995)	(416.970)	46,3%
Caixa e Equivalentes	51.500	47.806	7,7%	39.276	31,1%	51.500	39.276	31,1%
Aplicações Financeiras	736.454	733.611	0,4%	847.061	-13,1%	736.454	847.061	-13,1%
GERAÇÃO (CONSUMO) DE CAIXA LÍQUIDO EX-DIVIDENDO E RECOMPRA	(98.881)	(72.076)	37,2%	(219.261)	-54,9%	(224.259)	(248.234)	-9,66%
Geração (Consumo) de Caixa	(116.774)	(82.104)	42,2%	(196.966)	-40,7%	(259.664)	(456.379)	-43,1%
Dividendos Pagos	17.893	10.028	78,4%	(19.741)	-190,6%	35.405	146.749	-75,9%
Recompra de ações de própria emissão	-	-	0,0%	(2.554)	-100,0%	-	61.396	-100,0%

INDICADORES OPERACIONAIS

LANÇAMENTOS

R\$ 85 milhões

%EZ Lançado no Trimestre



Fachada – Lindenberg Alto de Pinheiro (3T23)

23% vendido

Lindenberg Alto de Pinheiros

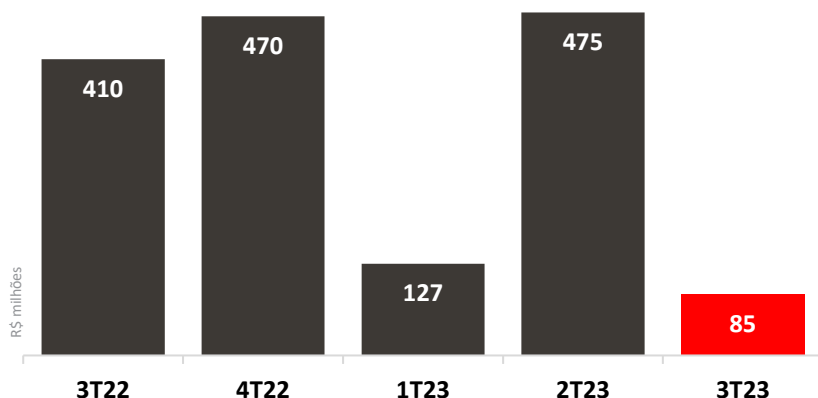
*Considerando % da área privativa vendida



INFORMAÇÃO DOS LANÇAMENTOS	%EZTEC	SPE	Resultado	Cláusula Suspensiva	Região	Localização	Padrão	Entrega Prevista	# Unidades Lançadas	Área Priv. de Unif. Lançadas (m²)	Área privativa vendida (%)	VGV %EZ (R\$ milhões)
1T23									136	13.459	60,5%	127,0
Jota Vila Mariana	50%	Gregório	Equivalência	Não	Cidade SP	Zona Sul	Alto	2T26	136	13.459	60,5%	127,0
2T23									167	29.551	49,0%	475,0
East Blue Tatuapé	100%	Jacarei	Consolidado	Não	Cidade SP	Zona Leste	Médio-Alto	2T26	123	16.587	61,2%	175,0
Lindenberg Ibirapuera - Art Tower	90%	Caldas Novas	Consolidado	Sim	Cidade SP	Zona Sul	Alto	2T26	44	12.964	34,8%	300,0
3T23									41	8.448	23,0%	85,0
Lindenberg Alto de Pinheiros	50%	EZCAL 1	Equivalência	Sim	Cidade SP	Zona Oeste	Alto	3T26	41	8.448	23,0%	85,0
ACUMULADO ANO									344	51.458	48,6%	687,0

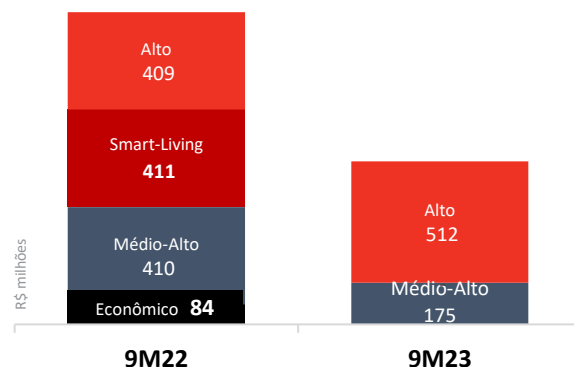
Após 2T23 Companhia volta a focar na venda de estoques

Evolução trimestral do VGV dos lançamentos %EZ



Lançamentos em 2023 direcionados a média-alta e alta renda por conta do affordability

Comparação entre os perfis dos lançamentos



INFORMAÇÃO DAS OPERAÇÕES

R\$ 6,7 bilhão %EZ

Em VGV distribuído entre 21 canteiros ativos
Incluído os ativos comerciais em obras do Esther Towers e Air Brooklin Comercial



98% área privativa de un. vendidas

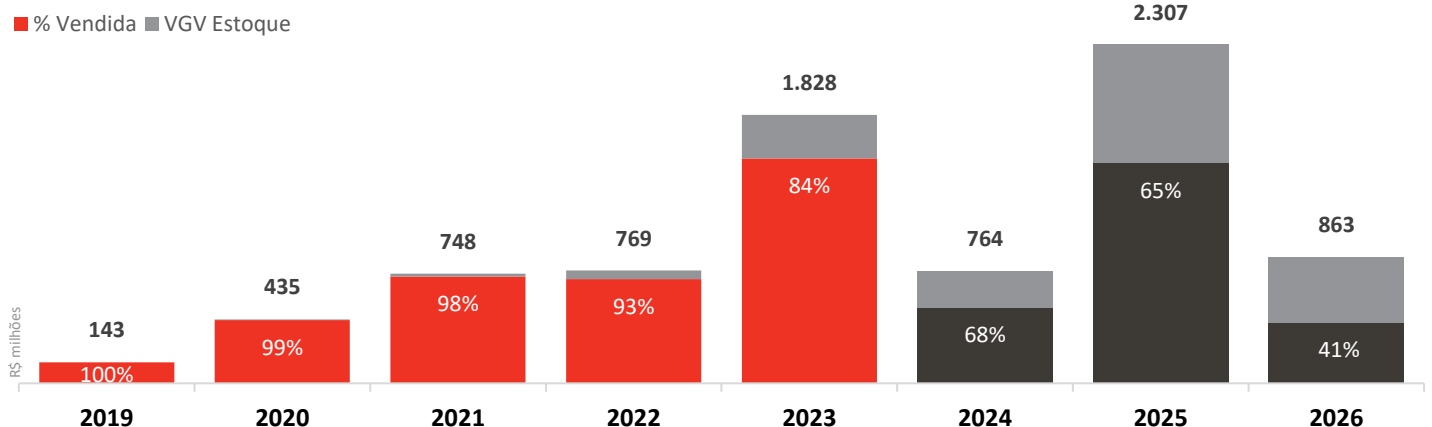
ENTREGA – PIN Internacional

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 70% deste volume está concentrado no 4T23 e que os efeitos financeiros provenientes dos repasses dos saldos devedores dos clientes aos bancos comerciais levam em média 3 meses para serem observados.

CRONOGRAMA DE ENTREGAS	%EZTEC	SPE	Resultado	Área privativa vendida (%)	VGV %EZ (R\$ milhões)
1T23				67,7%	118,6
Zilbirapuera	100%	Larissa	Consolidado	67,7%	118,6
2T23				91,6%	251,4
Jardins do Brasil - Reserva JB - 1ª Fase	76%	Phaser	Equivalência	93,2%	121,2
Jardins do Brasil - Reserva JB - 2ª Fase	76%	Phaser	Equivalência	90,0%	130,2
3T23				98,4%	162,6
Pin Internacional	60%	Cabreúva	Equivalência	98,4%	162,6
4T23 - Esperado				76,9%	1.295,3
EZ Parque da Cidade	100%	Santa Madalena	Consolidado	81,5%	576,4
Eredità	50%	Dakota	Equivalência	82,8%	70,9
Meu Mundo Estação Mooca	50%	Iracema	Equivalência	91,1%	77,6
Giardino Gran Maia	100%	Pinhal	Consolidado	30,0%	101,6
Piazza Gran Maia	100%	Pinhal	Consolidado	65,0%	104,2
Air Brooklin	100%	Vale do Paraíba	Consolidado	84,2%	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

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.

R\$ 2.153 milhões

Em **Ativos Comerciais** performados e em construção

Portifólio Imobiliário

Resumo dos ativos em desenvolvimento



ESTHER TOWERS

(Em Construção)

R\$ 1,9 bilhão

Valor estimado pela venda

ABL total:	86.000 m ²
% Concluído estimado:	58%
Previsão de conclusão:	1ª torre: 1S24 2ª torre: 2S25
Classificação:	Torre Corp. AAA
SPE:	Mairiporã



AIR BROOKLIN CORPORATE

(Em Construção)

R\$ 135 milhões

Valor estimado pela venda

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

VENDAS & DISTRATOS

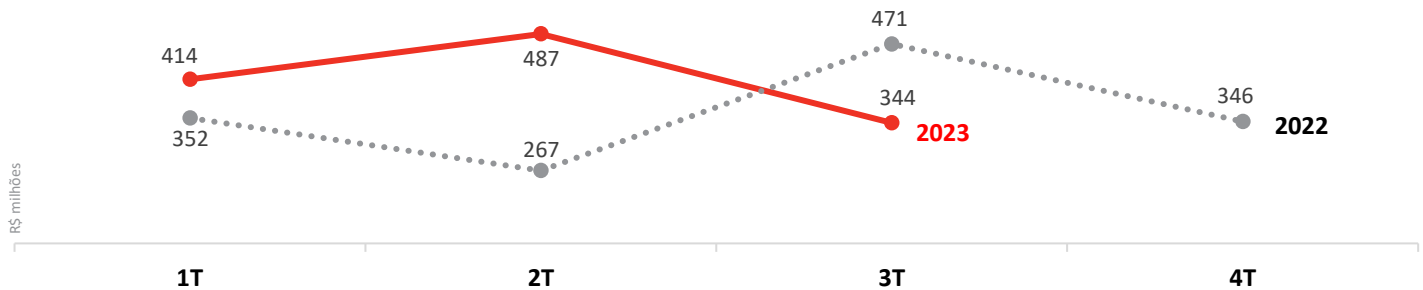
R\$ 343,7 milhões

Vendas Brutas no % EZTEC

Vendas no trimestre recuam devido à falta de lançamentos expressivos, porém venda de estoque “Em Construção” eleva 11%. Desde o início do ano a Companhia vem sinalizando sua intenção de redução do estoque. No 2T23 pôde-se observar um incremento nas vendas decorrido principalmente do elevado volume de lançamentos realizados pontualmente naquele trimestre. Porém, a principal estratégia inicial se manteve no 3T23 tendo o volume de vendas de estoque “Em Construção” e “Performado” como principal foco e este se manteve estável, 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.

Recuo de vendas decorreu da falta de lançamentos expressivos, vendas "Em Obras" foi 11% superior ao 2T23

Comparativo da evolução trimestral das vendas brutas



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

	3T23	2T23	%Var	3T22	%Var	9M23	9M22	%Var
VENDAS BRUTAS POR PADRÃO	343.697	486.582	-29,4%	470.560	-27,0%	1.244.230	1.089.246	14,2%
Lançamento	50.893	194.985	-73,9%	239.760	-78,8%	301.200	549.791	-45,2%
Performado	40.034	63.745	-37,2%	57.854	-30,8%	189.020	163.953	15,3%
Em obras	252.771	227.853	10,9%	172.947	46,2%	754.009	375.502	100,8%

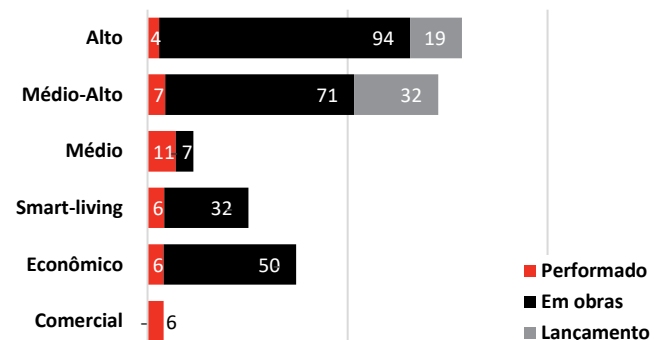
Ao longo dos 9M23, Companhia vende o quase dobro que o ano passado de unidades “Em Obras”. Conscientes do atual patamar de estoque, a Companhia vem visando a redução do seu estoque, em especial o estoque “Performado” e “Em obras” sustentado por uma estratégia de: (i) Construção de grandes lojas com foco 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 (3T23)



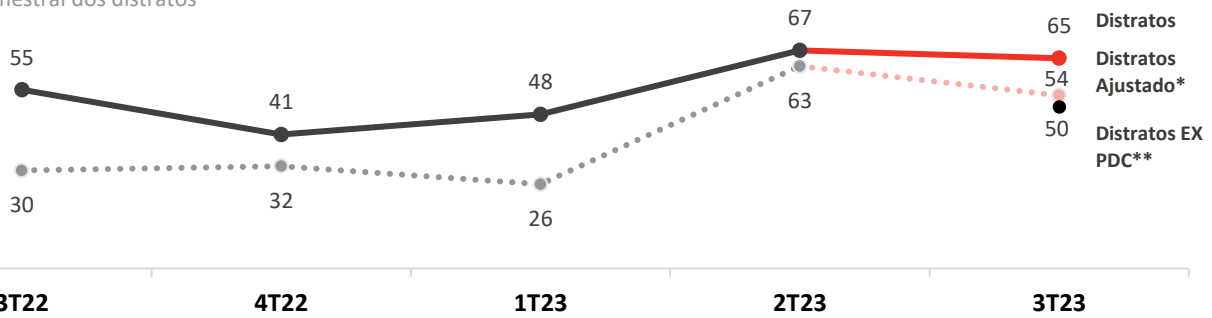
Perfil de vendas brutas (3T23)

R\$ milhões



Distratos se mantiveram elevados por conta de efeitos do EZ PDC e da entrada da janela de entregas

Evolução trimestral dos distratos

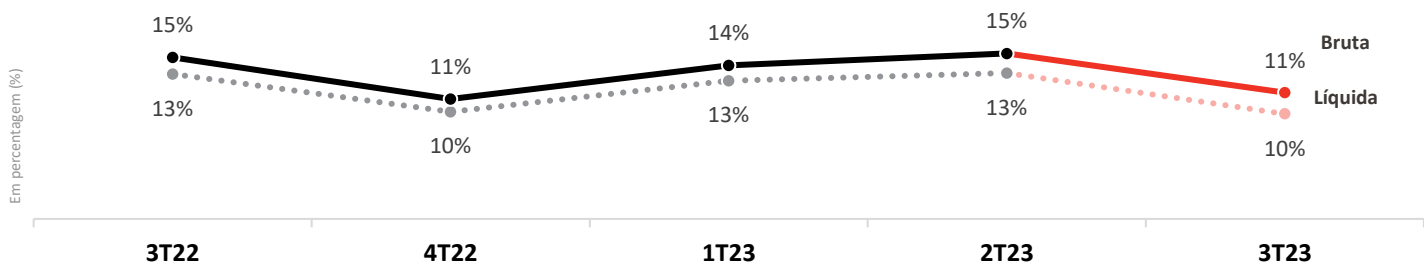


* Distratos excluindo Downgrades, Upgrades e Transferências
 **Distratos excluindo EZ Parque da Cidade

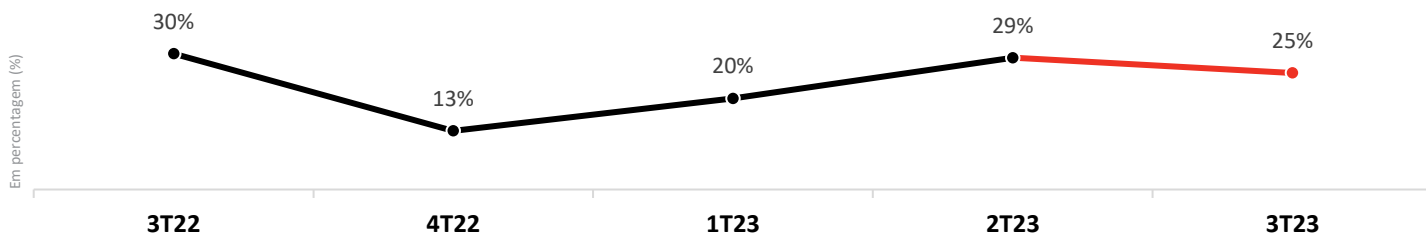
Período findo de 30 de Setembro de 2023
 Valores expressos em milhares de reais – R\$

	3T23	2T23	%Var	3T22	%Var	9M23	9M22	%Var
VENDAS BRUTAS	343.697	486.582	-29,4%	470.560	-27,0%	1.244.230	1.089.246	14,2%
(-) DISTRATOS	65.052	67.490	-3,6%	55.306	17,6%	180.197	164.195	9,7%
Downgrade	2.010	1.332	50,9%	16.287	-87,7%	17.368	35.942	-51,7%
Upgrade	9.507	2.969	220,2%	6.024	57,8%	19.794	8.263	139,6%
Transferência	-	598	-100,0%	2674	-100,0%	843	3.924	-78,5%
Distratos ajustados	53.535	62.592	-14,5%	30.321	76,6%	142.191	116.067	22,5%
(=) VENDAS LÍQUIDAS	278.645	419.092	-33,5%	415.255	-32,9%	1.064.033	925.050	15,0%

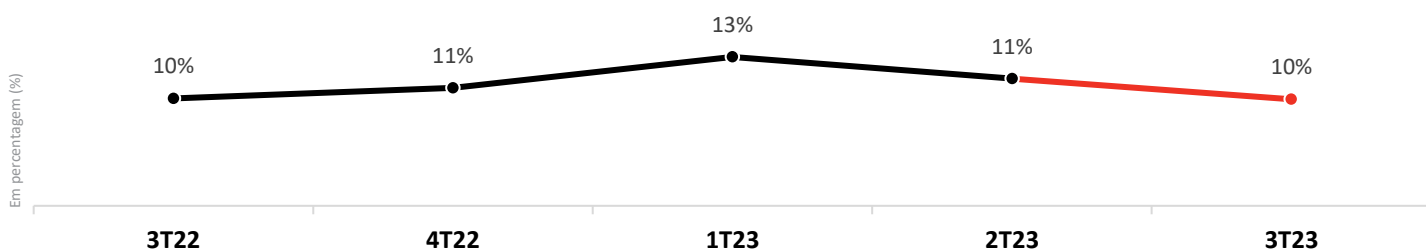
Evolução da Velocidade de Vendas (VSO) - Bruta e Líquida - Consolidado



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



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



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

R\$ 375,6 milhões

Volume financiado após entrega das chaves %EZ

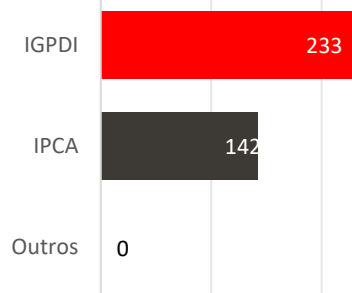
Impulsionada pela Campanha Estilo EZTEC, com taxas que iniciam em 7,99%, volume financiado cresce 3,6% em 2023. Atenta as necessidades dos clientes e graças à robusta estrutura de balanço e expertise em oferecer financiamento próprio a clientes, a Companhia lançou a campanha [Estilo EZTEC](#) com taxas 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.

9,8%

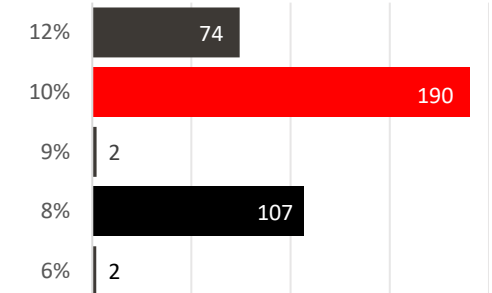
+ IGP-DI

Composição média de juros da Carteira

Índices de Correção

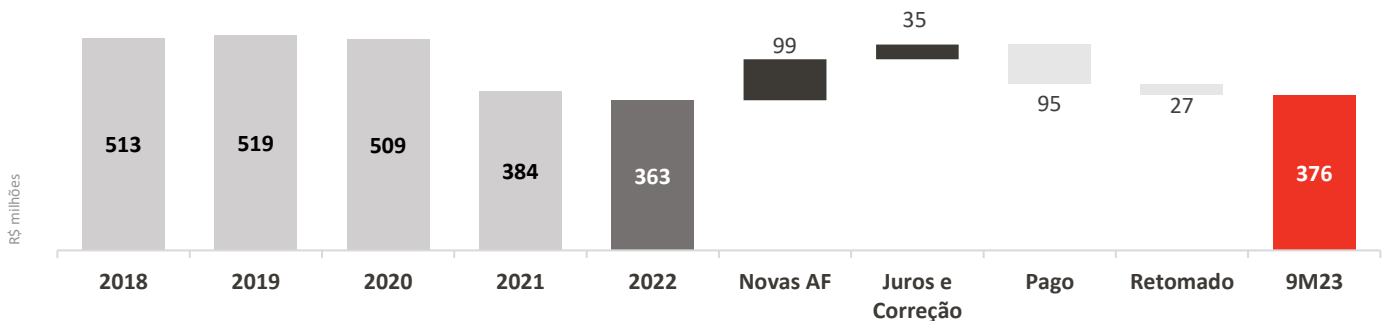


Taxas de Juros



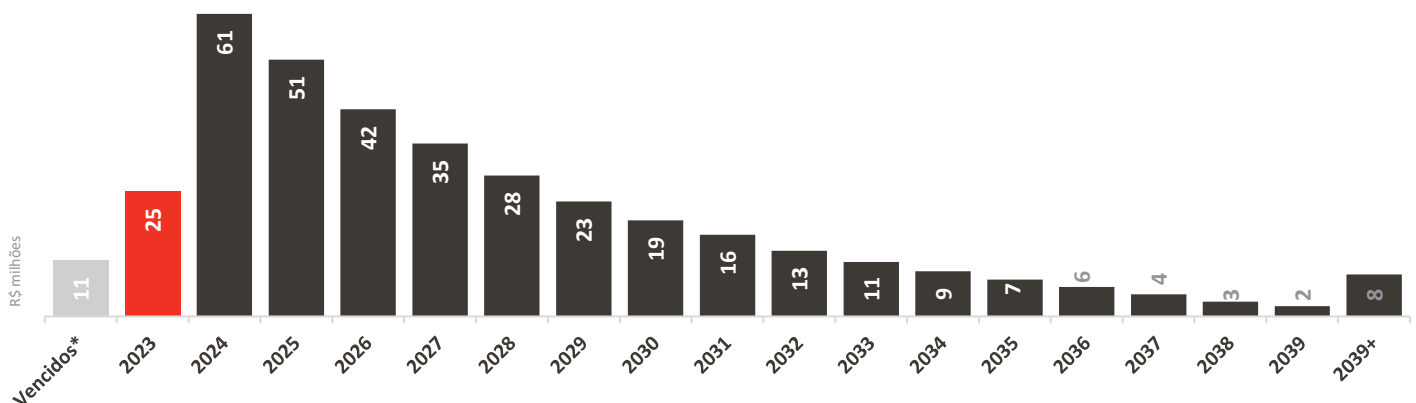
Atualmente 1.072 unidades são financiadas diretamente pela EZTEC

Evolução da carteira de Alienação Fiduciária



57% da Carteira amortizada nos próximos 5 anos, atualmente a inadimplência é de 3,0%*

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\$ 2.547 milhões

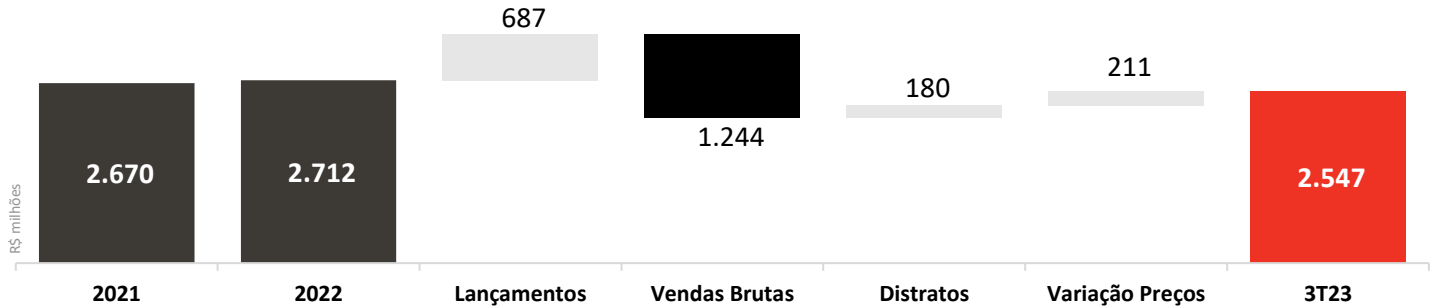
VGV do **Estoque Residencial** da Companhia %EZ

5,3% locado

Percentual relativo a R\$142,0 milhões de VGV locado e ao Estoque total

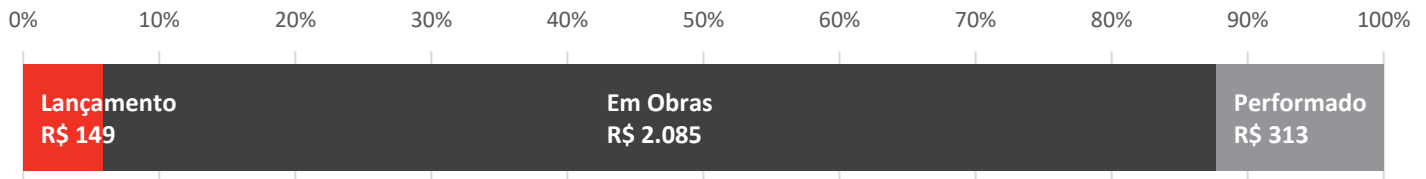
Vendas maiores que lançamentos vem auxiliando a redução de estoque

Varição do **Estoque Residencial**



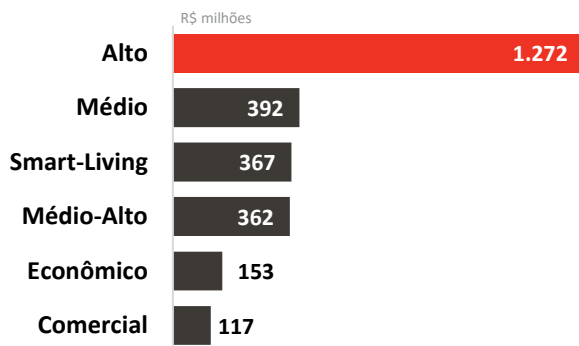
Estoque Performado corresponde a 12% do Estoque Residencial

Estoque Residencial por status do projeto



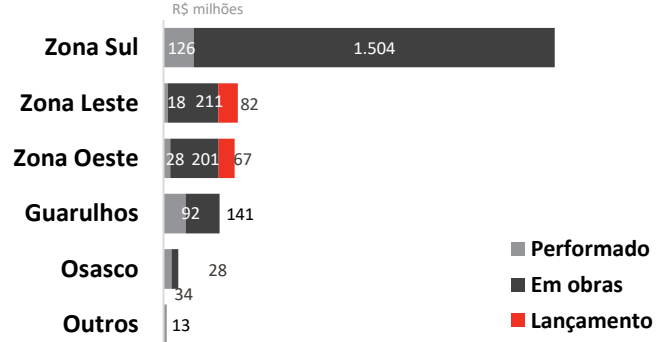
50% do estoque é residencial de alto padrão

VGV do Estoque por padrão - %EZTEC



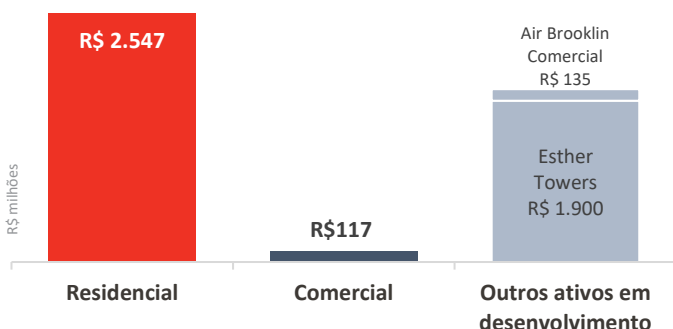
72% do estoque em construção está na Zona Sul

VGV do Estoque por região - %EZTEC



Estoque Total da Companhia está em R\$ 2.664 milhões

Classificação do VGV do Estoque Total - %EZTEC



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

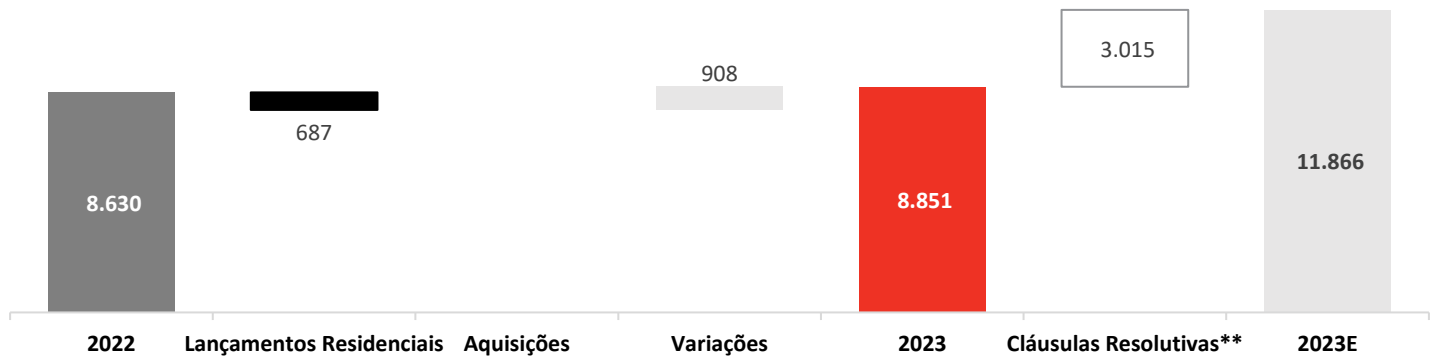
R\$ 8,9 bilhões

Em VGV para **FUTURAS INCORPORAÇÕES**
% EZTEC

Incremento de 49% no landbank residencial se dá pela conversão dos projetos comerciais, originalmente previstos para a EZ INC. Neste trimestre foi realizada a conversão dos projetos localizados na av. Roque Petroni, Verbo Divino, Alves Guimarães, Fernandes Moreira e Pamaris, de comerciais para residenciais e, com isso, o ajuste dos dados do Banco de terrenos atualizando suas classificações e o valor de seus VGVs. O volume atual de terrenos para futuros projetos residenciais 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 oportunistas cuja viabilidade se justifique.

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

Evolução do Banco de Terrenos e projeção futura

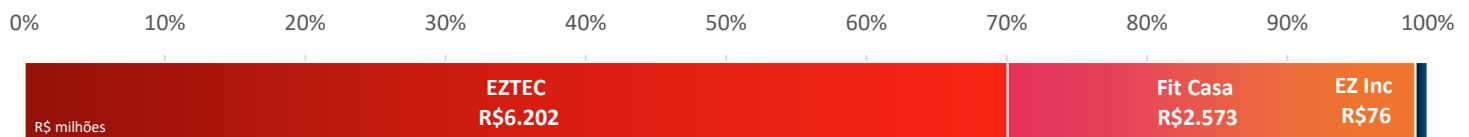


*Para fins de apresentação, o VGV dos terrenos relacionados aos projetos Esther Towers e Air Brooklin Comercial estão classificados como **Outros Ativos em Desenvolvimento** na seção de ESTOQUE, restando, nesta seção, apenas aqueles projetos que não tiveram suas obras iniciadas e serão futuramente lançados/comercializados.

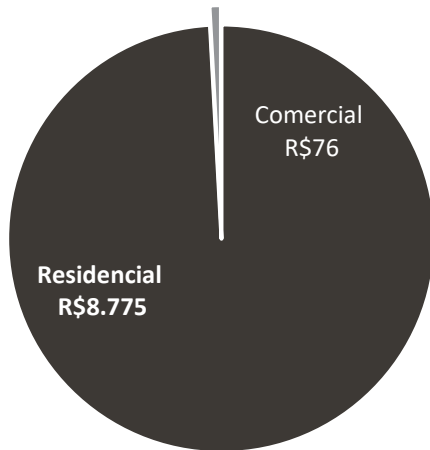
** Terrenos compromissados com cláusulas resolutivas expressas, vinculadas à due diligence jurídica e técnica a ser realizada pela EZTEC.

Conversão dos terrenos da EZ INC alteram perfil do Landbank, EZTEC (70%), FIT CASA (29%) e EZ INC (1%)

Landbank por empresa do grupo

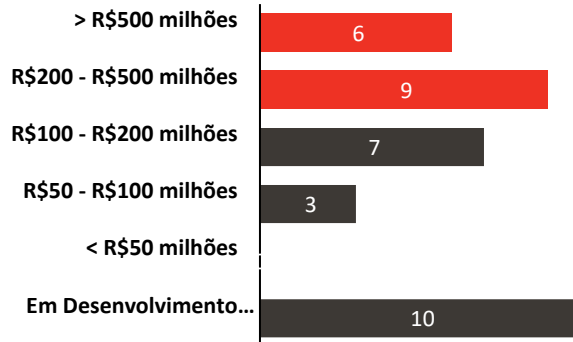


GRANDE SÃO PAULO R\$ milhões	Alto	Médio-alto	Médio	Econômico	Comercial	TOTAL
ZONA LESTE	-	-	925	816	-	1.741
ZONA OESTE	-	140	1.213	-	-	1.352
ZONA NORTE	-	-	132	-	-	132
ZONA SUL	547	2.383	98	1.439	76	4.542
OSASCO	-	334	430	319	-	1.083
2023	547	2.857	2.798	2.573	76	8.851
Cláusulas Resolutivas		3.015				3.015
2023E	547	5.872	2.798	2.573	76	11.866



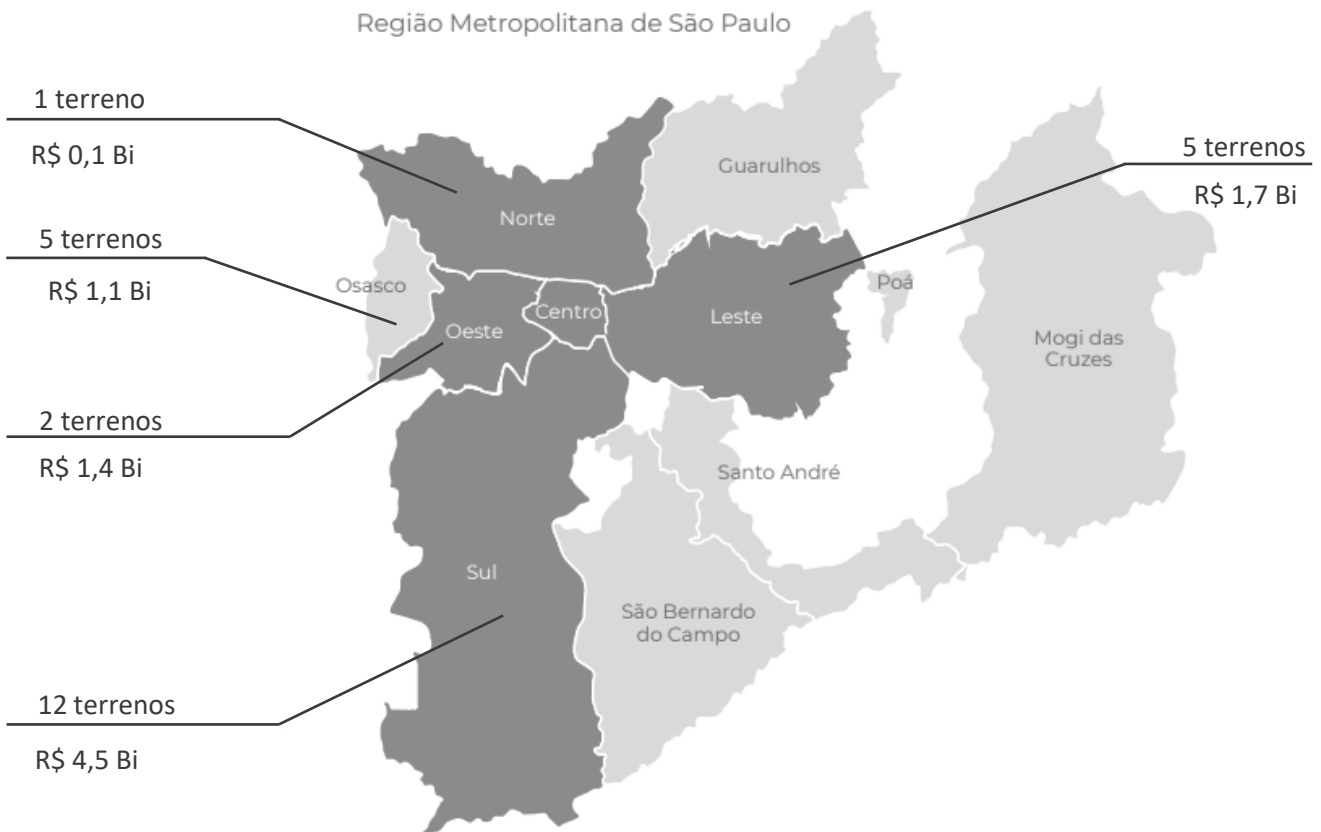
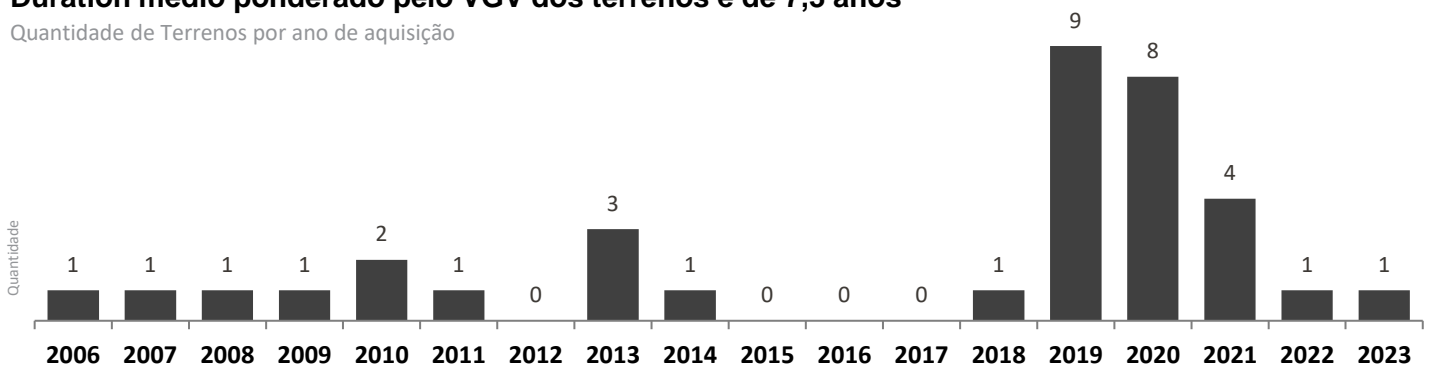
60% dos terrenos com VGV maior que R\$ 200 mi

Quantidade de terrenos por VGV



Duration médio ponderado pelo VGV dos terrenos é de 7,3 anos

Quantidade de Terrenos por ano de aquisição



MERCADO DE CAPITAIS

VALOR ADICIONÁVEL

R\$ 21,08

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 setembro de 2023 Valores expressos em milhares de reais – R\$	EZTEC 3T23	EZTEC 2T23	%Var	EZ INC 3T23	EZTEC Ex-EZ INC
Valor do Patrimônio Líquido dos Acionistas Controladores	4.598.395	4.577.177	0.46%	1.090.152	3.508.243
Valor Patrimonial por ação	R\$21,08	R\$20,98	0.46%	R\$5,00	R\$16,08
Adição de Valores OFF-BALANCE	578.981	606.429	-4.53%	0	578.981
(+) Resultado a apropriar (Consolidado)	426.802	435.312	-1.95%	0	426.802
(+) Resultado a apropriar (Equivalência)	152.179	171.117	-11.07%	0	152.179
Adição de valores OFF-BALANCE por ação	R\$2,65	R\$2,78	-4.53%	R\$0,00	R\$2,65
"Subtotal com valores adicionados" por ação	R\$23,74	R\$23,76	-0.12%	R\$5,00	R\$18,74
Projeção da possível adição dada a execução da estratégia*	5.340.836	5.253.628	1.66%	986.603	4.354.233
(+) Valor futuro previsto pela venda do Estoque ao preço esperado atualmente	1.369.049	1.379.071	-0.73%	119.200	1.249.849
(+) Ativos Corporativos em construção Esther Towers + Air Brooklyn	814.000	814.000	0.00%	814.000	0
(+) Valor futuro previsto pela elaboração dos projetos em landbank e venda de suas unidades	3.157.787	3.060.557	3.18%	53.403	3.104.384
Adição prevista de valores do estoque atual e futuros projetos em landbank	R\$24,49	R\$24,09	1.66%	R\$4,52	R\$19,96
Total do valor patrimonial com adição dos valores	R\$10.518.212	R\$10.437.234	0.78%	R\$2.076.755	R\$8.441.457
"Total do valor patrimonial com adição dos valores" por ação	R\$48,22	R\$47,85	0.78%	R\$9,52	R\$38,70
Quantidade de ações (ex-Tesouraria)	218.125.703	218.125.703	0.00%	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)	(2.863.400)	0.00%	(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	256	237	348	252	293	237	279	248	253
Margem Bruta	33,5%	31,8%	36,7%	32,3%	35,7%	33,0%	36,7%	34,3%	31,8%
EBIT	36	19	64	31	44	26	50	40	33
Lucro Líquido	42	32	72	39	53	33	51	46	36
Margem Líquida	16,4%	12,4%	21,0%	15,5%	18,1%	14,1%	18,4%	18,4%	14,3%
Geração (Redução) de Caixa	(50)	(112)	292	(117)	(47)	(99)	n.a.	(93)	95

Métricas Financeiras	Consenso	Mín	Máx	Banco 6	Banco 7	Banco 8	Banco 9	Banco 10
Receita Líquida	256	237	348	348	259	249	259	245
Margem Bruta	33,5%	31,8%	36,7%	34,0%	32,2%	32,9%	34%	32,5%
EBIT	36	19	64	64	19	19	40	28
Lucro Líquido	42	32	72	72	32	35	45	38
Margem Líquida	16,4%	12,4%	21,0%	21,0%	12,4%	14,0%	17%	15,7%
Geração (Redução) de Caixa	(50)	(112)	292	(28)	292	(112)	(50)	(88)

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

3T23

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 setembro de 2023
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	9M23
Lucro Líquido	160.017
Ajustes para Reconciliar o Lucro Líquido com o Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais:	(96.794)
Ajuste a Valor Presente Líquido dos Impostos	7.357
Variação Monetária e juros, líquidos	(65.505)
Provisão de crédito duvidoso e provisão de distratos	1.905
Amortizações de ágio mais valia	3.530
Depreciações e Amortizações	14.357
Equivalência Patrimonial	(81.578)
Provisão para Contingências	(1.579)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e com recolhimento diferidos	19.702
Outros	5.018
(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:	(286.552)
Contas a Receber de Clientes	(68.677)
Imóveis a Comercializar	(223.641)
Demais Ativos	5.766
Aquisição CEPAC	-
Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais:	(50.442)
Adiantamento de Clientes	(8.373)
Juros Pagos	(23.113)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(21.969)
Fornecedores	(625)
Dividendos recebidos de controlada	-
Outros Passivos	3.638
Caixa Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais	(273.771)
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos:	96.308
Aplicações Financeiras	(1.158.564)
Resgate de títulos financeiros	1.208.772
Aquisição de Investimentos	(26.031)
Aquisição de Bens do Imobilizado	(2.668)
Dividendo Recebido de controladas	72.081
Venda de investimentos permanentes	2.717
Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos	96.308
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos:	167.724
Partes relacionadas	(27.242)
Dividendos Pagos	(35.405)
Captação de Financiamentos e Debêntures	270.446
Juros de debêntures pagos	(21.353)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	(6.665)
Amortização de Empréstimos e Financiamentos	(12.057)
Custos com emissão de valores mobiliários	-
Caixa Gerado pelas nas Atividades de Financiamentos	167.724
Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa	(9.739)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício	49.103
Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício	39.364

EVOLUÇÃO DO PoC

Empreendimento	09/2022	12/2022	03/2023	06/2023	09/2023
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	95%	100%	100%	100%	100%
Artis Jardim Prudência	100%	100%	100%	100%	100%
Haute Ibirapuera	92%	100%	100%	100%	100%
Vivid Perdizes	100%	100%	100%	100%	100%
EZ Parque da Cidade	84%	87%	88%	93%	97%
Jardins do Brasil - Reserva JB	78%	85%	90%	100%	100%
Pin Internacional	68%	80%	87%	92%	100%
2020					
Air Brooklin	72%	79%	85%	89%	94%
Fit Casa Alto do Ipiranga	100%	100%	100%	100%	100%
Z Ibirapuera	88%	91%	100%	100%	100%
Piazza Gran Maia	68%	75%	81%	88%	95%
Giardino Gran Maia	69%	75%	81%	87%	94%
Signature	46%	55%	62%	69%	76%
Eredità	49%	61%	75%	85%	93%
Fit Casa Estação José Bonifácio	52%	60%	70%	78%	86%
Meu Mundo Estação Mooca	50%	63%	76%	83%	95%
2021					
Dream View Sky Resort e Fit Estação Oratório	31%	37%	47%	55%	65%
Arkadio	33%	36%	39%	42%	47%
In Design Ipiranga	26%	33%	41%	51%	60%
Unique Green	12%	18%	23%	29%	36%
Pin Osasco	10%	12%	16%	22%	45%
2022					
Vila Nova Fazendinha	6%	12%	19%	29%	55%
Expression e Exalt	29%	31%	34%	37%	42%
Haute e Hub Brooklin	0%	30%	32%	36%	42%
Chanés Street	0%	0%	0%	28%	29%
Park Avenue	0%	0%	0%	44%	47%
2023					
Jota by Lindenberg	0%	0%	0%	0%	34%
East Blue Tatuapé	0%	0%	0%	23%	23%
Lindenberg Ibirapuera	61%	63%	0%	0%	0%

ESTOQUE POR EMPREENDIMENTO

Empreendimento	# Unidades Lançadas	# Unidades em ESTOQUE	Área Priv. Lançada das Unid. m ²	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	588	2.307.571		385.550.729	601	16.459.300	402.010.029	42	27.959.904	429.969.932
Prime House Ipiranga	216	-	11.495	100,0%	-	1	40.000	40.000	-	-	40.000
Bell'Acqua	152	1	11.485	99,3%	663.232	-	-	663.232	-	-	663.232
Premiatto	424	-	44.059	100,0%	-	-	-	-	-	20.000	20.000
Supéria Moema	153	-	8.476	100,0%	-	6	180.000	180.000	1	540.294	720.294
Capital Corporate Office	450	-	35.127	100,0%	-	4	120.000	120.000	2	1.827.160	1.947.160
Supéria Paraíso	160	-	7.218	100,0%	-	10	300.000	300.000	-	-	300.000
Quality House Jd. Prudência	166	-	14.160	100,0%	-	1	40.000	40.000	-	-	40.000
Massimo Residence	108	-	15.545	100,0%	-	1	20.000	20.000	-	-	20.000
Up Home	156	-	12.999	100,0%	-	1	27.600	27.600	-	-	27.600
Sky	314	-	19.642	100,0%	-	1	36.000	36.000	-	-	36.000
NeoCorporate Offices	297	16	17.758	90,6%	12.978.372	122	2.440.000	15.418.372	-	-	15.418.372
Up Home Jd. Prudência	156	-	11.499	100,0%	-	1	40.000	40.000	-	-	40.000
Trend Paulista Offices	252	-	12.853	100,0%	-	52	1.560.000	1.560.000	2	1.193.799	2.753.799
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	2.963.883	2.963.883
Royale Merit	160	-	23.151	100,0%	-	-	-	-	3	3.513.729	3.513.729
Neo Offices	96	1	3.679	98,8%	336.312	3	90.000	426.312	-	-	426.312
Bosque Ventura	450	1	33.779	99,8%	475.862	1	34.000	509.862	4	1.830.789	2.340.651
In Design	422	-	17.882	100,0%	-	13	390.000	390.000	1	320.279	710.279
The View Nova Atlântica	200	-	14.223	100,0%	-	-	-	-	-	40.000	40.000
Green Work	378	10	16.136	95,2%	3.966.956	79	1.580.000	5.546.956	2	457.149	6.004.106
Prime House São Bernardo	508	-	30.051	100,0%	-	-	-	-	1	364.897	364.897
Parque Ventura	508	1	40.093	99,8%	408.659	-	-	408.659	6	2.833.752	3.242.412
Brasilião	162	-	7.715	100,0%	-	2	72.000	72.000	-	-	72.000
Premiatto Sacomã	138	-	9.464	100,0%	-	5	200.000	200.000	2	1.042.648	1.242.648
EZ Mark	323	81	20.755	72,8%	81.464.417	126	2.500.000	83.964.417	-	-	83.964.417
Centro Empresarial Jardins do Brasil	848	18	33.998	98,0%	5.097.605	23	640.500	5.738.105	-	-	5.738.105
Jardins do Brasil - Mantiqueira	498	-	37.917	100,0%	-	-	-	-	2	1.027.670	1.027.670
Quality House Ana Costa	238	-	17.911	100,0%	-	3	120.000	120.000	1	722.935	842.935
Cidade Maia - Alameda	448	6	19.253	98,4%	2.758.723	1	40.000	2.798.723	5	1.960.902	4.759.625
Cidade Maia - Praça	451	8	37.438	98,0%	5.940.271	16	640.000	6.580.271	2	1.304.696	7.884.968
Cidade Maia - Jardim	280	22	28.254	93,4%	16.369.786	11	440.000	16.809.786	1	850.326	17.660.111
Cidade Maia - Botânica	566	60	45.375	90,1%	37.925.340	3	120.000	38.045.340	3	1.963.765	40.009.105
Cidade Maia - Reserva	224	10	31.160	96,2%	12.563.405	3	120.000	12.683.405	1	1.322.920	14.006.325
Le Premier Flat Campos do Jordão	108	1	14.498	98,9%	1.643.136	2	100.000	1.743.136	-	-	1.743.136
Prime House Parque Bussocaba	568	1	34.414	99,8%	391.265	-	-	391.265	1	391.361	782.626
Legítimo Santana	70	-	6.532	100,0%	-	1	50.000	50.000	-	-	50.000
Massimo Vila Carrão	66	-	7.021	100,0%	-	1	40.000	40.000	-	-	40.000
Splendor Brooklin	42	-	8.946	100,0%	-	2	100.000	100.000	-	-	100.000
Up Home Vila Mascote	129	1	8.880	99,2%	574.456	1	40.000	614.456	-	-	614.456
In Design Liberdade	114	3	7.892	95,1%	4.735.058	4	80.000	4.815.058	-	-	4.815.058
Verace Brooklin	48	-	9.097	100,0%	-	6	300.000	300.000	-	-	300.000
Clima São Francisco	106	-	8.770	100,0%	3.493.367	6	80.000	3.573.367	-	-	3.573.367
Z.Cotovia	199	2	7.701	99,1%	1.083.042	-	-	1.083.042	-	-	1.083.042
Vertiz Tatuapé	200	-	15.195	100,0%	-	4	160.000	160.000	-	-	160.000
Fit Casa Brás	979	15	33.737	98,5%	2.485.713	-	-	2.485.713	-	-	2.485.713
Sky House	115	21	7.455	83,7%	16.003.765	1	40.000	16.043.765	-	-	16.043.765
ID Ibirapuera	67	1	1.299	98,3%	383.301	-	-	383.301	-	-	383.301
Diogo Ibirapuera	69	-	9.902	100,0%	-	-	-	-	1	1.466.949	1.466.949
Z.Pinheiros	386	26	15.567	94,7%	11.537.087	28	1.120.000	12.657.087	-	-	12.657.087
Le Jardim Ibirapuera	22	4	4.129	84,1%	15.727.183	1	50.000	15.777.183	-	-	15.777.183
Vértiz Vila Mascote	168	1	14.078	99,4%	727.589	-	-	727.589	-	-	727.589
Fit Casa Rio Bonito	560	9	24.423	98,7%	3.814.718	7	280.000	4.094.718	-	-	4.094.718
Vivid Perdizes	102	16	6.459	84,5%	12.251.804	-	-	12.251.804	-	-	12.251.804
Pátrio Ibirapuera	54	-	15.811	100,0%	-	5	352.200	352.200	-	-	352.200
Artis Jardim Prudência	92	7	6.762	92,9%	5.275.165	-	-	5.275.165	-	-	5.275.165
Jardins do Brasil - Reserva JB - 1ª Fase	330	23	25.241	93,2%	12.141.048	-	-	12.141.048	-	-	12.141.048
Haute Ibirapuera	57	3	9.188	94,6%	12.180.440	2	50.000	12.230.440	-	-	12.230.440
ID Lisboa	105	18	2.386	83,4%	6.979.801	-	-	6.979.801	-	-	6.979.801
PIN Internacional	1.416	15	50.856	98,4%	2.425.550	-	-	2.425.550	-	-	2.425.550

ID Jauaperi	169	11	3.558	97,0%	5.496.548	-	-	5.496.548	-	-	5.496.548
Jardins do Brasil - Reserva JB - 2ª Fase	352	51	26.854	90,0%	20.439.486	-	427.000	20.866.486	-	-	20.866.486
Fit Casa Alto do Ipiranga	370	60	10.168	84,1%	17.768.133	-	-	17.768.133	-	-	17.768.133
Z.Ibirapuera	172	64	7.613	67,7%	47.044.131	30	1.120.000	48.164.131	-	-	48.164.131
Em Obras	8.452	2.731	526.438		2.080.399.035	104	4.887.500	2.085.286.535	-	-	2.085.286.535
EZ Parque da Cidade	244	45	45.153	81,5%	157.624.167	20	1.000.000	158.624.167	-	-	158.624.167
Air Brooklin	663	96	30.232	84,2%	100.873.581	6	-	100.873.581	-	-	100.873.581
Giardino Gran Maia	322	219	14.366	30,0%	91.630.216	3	120.000	91.750.216	-	-	91.750.216
Piazza Gran Maia	192	68	16.255	65,0%	49.211.436	7	280.000	49.491.436	-	-	49.491.436
Fit Casa Estação José Bonifácio	894	288	28.444	69,5%	56.082.976	-	-	56.082.976	-	-	56.082.976
Signature	104	22	15.419	75,8%	29.766.134	7	75.000	29.841.134	-	-	29.841.134
Eredità	136	19	15.501	82,8%	18.919.280	3	-	18.919.280	-	-	18.919.280
Meu Mundo Estação Mooca	774	59	24.957	91,1%	9.631.408	3	12.500	9.643.908	-	-	9.643.908
ID Paraíso	231	45	5.394	81,8%	12.550.226	-	-	12.550.226	-	-	12.550.226
Dream View Sky Resort	420	110	31.450	63,7%	114.920.000	48	360.000	115.280.000	-	-	115.280.000
Arkadio	276	202	35.471	42,9%	318.709.623	3	50.000	318.759.623	-	-	318.759.623
Fit Casa Estação Oratório	80	39	2.650	46,4%	10.957.245	-	-	10.957.245	-	-	10.957.245
In Design Ipiranga	150	124	6.395	18,4%	53.933.525	-	-	53.933.525	-	-	53.933.525
Pin Osasco - 1ª Fase	351	85	12.924	74,8%	10.750.883	-	-	10.750.883	-	-	10.750.883
Unique Green - 1ª Fase	442	165	43.502	75,5%	109.042.659	-	1.960.000	111.002.659	-	-	111.002.659
Exalt	433	126	17.722	67,3%	88.090.321	-	-	88.090.321	-	-	88.090.321
Expression	80	21	12.051	76,0%	43.862.389	-	100.000	43.962.389	-	-	43.962.389
Villa Nova Fazendinha	830	195	28.021	78,4%	20.601.604	-	-	20.601.604	-	-	20.601.604
Hub Brooklin	412	168	15.530	53,4%	92.884.721	-	-	92.884.721	-	-	92.884.721
Haute Brooklin	104	64	16.813	62,4%	90.992.449	-	880.000	91.872.449	-	-	91.872.449
Unique Green - 2ª Fase	443	80	43.504	85,1%	69.629.988	-	-	69.629.988	-	-	69.629.988
Pin Osasco - 2ª Fase	351	139	12.924	59,9%	17.403.959	-	-	17.403.959	-	-	17.403.959
Park Avenue	90	76	13.379	32,3%	176.351.404	1	50.000	176.401.404	-	-	176.401.404
Chanés Street	250	139	11.958	47,8%	96.033.430	3	-	96.033.430	-	-	96.033.430
Jota Vila Mariana	136	109	13.459	60,5%	51.769.719	-	-	51.769.719	-	-	51.769.719
Lindenberg Ibirapuera - Art Tower	44	28	12.964	34,8%	188.175.692	-	-	188.175.692	-	-	188.175.692
 Lançamento	164	81	25.035		147.817.757	28	1.000.000	148.817.757	-	-	148.817.757
East Blue	123	50	16.587	61,9%	80.510.611	28	1.000.000	81.510.611	-	-	81.510.611
Lindenberg Alto de Pinheiros	41	31	8.448	23,0%	67.307.145	-	-	67.307.145	-	-	67.307.145
Total	37.395	3.400	2.859.044		2.613.767.521	733	22.346.800	2.636.114.321	42	27.959.904	2.664.074.224

RECEITA POR EMPRENDIMENTO

Empreendimento	% EZTEC	Receita Acumulada ¹
2012		
Neo Offices	100%	40.529
Bosque Ventura	85%	174.240
Terraço do Horto	100%	11.994
Massimo Nova Saúde	100%	68.580
In Design	100%	117.710
The View Nova Atlântica	100%	98.218
Green Work	100%	133.258
Up Home Santana	100%	51.039
Chácara Cantareira	100%	179.704
Prime House São Bernardo	100%	168.967
Parque Ventura	85%	221.924
Jardins do Brasil - Abrolhos	76%	198.684
Jardins do Brasil - Amazônia	76%	238.058
Brasiliano	90%	76.511
Dez Cantareira	50%	23.201
2013		
EZ Towers	100%	1.320.830
Le Premier Paraíso	100%	97.643
Premiatto Sacomã	100%	63.291
Splendor Vila Mariana	100%	72.447
EZ Mark	100%	246.346
Jardins do Brasil - Mantiqueira	76%	197.981
Centro Empresarial Jardins do Brasil	76%	190.608
Massimo Vila Mascote	100%	141.918
Quality House Ana Costa	100%	125.908
Cidade Maia - Alameda	100%	149.721
Cidade Maia - Jardim	100%	195.198
Cidade Maia - Praça	100%	260.204
2014		
Cidade Maia - Botânica	100%	307.200
Cidade Maia - Reserva	100%	212.047
Magnífico Mooca	63%	68.012
San Felipe - Palazzo	100%	54.244
San Felipe - Giardino	100%	104.558
Prime House Parque Bussocaba	100%	199.655
Le Premier Flat Campos do Jordão	100%	136.654
Legítimo Santana	100%	61.120
2015		
Splendor Ipiranga	100%	82.273
Massimo Vila Carrão	100%	54.328
Jardins do Brasil - Atlântica	76%	222.085
2016		
Le Premier Moema	50%	54.558
Splendor Brooklin	100%	99.545
Up Home vila Mascote	100%	65.042
2017		
Legittimo Vila Romana	100%	55.146
In Design Liberdade	100%	74.085
Verace Brooklin	100%	95.618
Clima São Francisco	100%	75.086
2018		
Z.Cotovia	100%	110.251
Vertiz Tatuapé	100%	131.444
Sky House	100%	71.626
Fit Casa Brás	70%	145.472
Diogo Ibirapuera	100%	155.255
Z.Pinheiros	100%	208.105
2019		
Le Jardim Ibirapuera	100%	67.015
Vértiz Vila Mascote	100%	121.922
Fit Casa Rio Bonito	100%	160.766
Vivid Perdizes	100%	68.128
Pátrio Ibirapuera	70%	282.229
Artis Jardim Prudência	100%	55.437
Haute Ibirapuera	100%	157.490
Jardins do Brasil - Reserva JB	76%	301.774
EZ Parque da Cidade	100%	555.173
2020		
Air Brooklin	100%	340.446
Fit Casa Alto do Ipiranga	100%	82.639

Z.Ibirapuera	100%	95.900
Giardino Gran Maia	100%	35.428
Piazza Gran Maia	100%	86.337
Fit Casa Estação José Bonifácio	100%	110.392
Signature	50%	84.279
Eredità	50%	67.273
2021		
Dream View Sky Resort	100%	121.858
Unique Green	100%	236.734
In Design Ipiranga	100%	7.262
Arkadio	100%	96.541
2022		
Expression e Exalt	100%	125.513
Haute e Hub Brooklin	100%	100.794
Park Avenue	50%	43.348
Chanés Street	100%	18.911
2023		
East Blue	100%	23.704

COMPARTILHADAS

Demonstração de Resultados Compartilhadas

Período findo de 30 de setembro de 2023

Valores expressos em milhares de reais – R\$

	3T23	2T23	%Var	3T22	%Var	9M23	9M22	%Var
Receita Bruta	69.881	145.685	-52,03%	100.803	-30,68%	282.381	263.383	7,21%
(-) Cancelamento de vendas	(4.791)	(9.664)	-50,42%	(4.264)	12,37%	(15.396)	(11.430)	34,70%
(-) Impostos incidentes sobre vendas	(1.454)	(3.582)	-59,42%	(2.100)	-30,77%	(6.463)	(5.496)	17,60%
Receita Líquida	63.636	132.438	-51,95%	94.440	-32,62%	260.521	246.457	5,71%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(43.391)	(76.525)	-43,30%	(56.152)	-22,73%	(161.531)	(153.381)	5,31%
Lucro Bruto	20.245	55.913	-63,79%	38.288	-47,12%	98.990	93.076	6,35%
Margem Bruta (%)	31,8%	42,2%	-10,4p.p.	40,5%	-21,53%	38,0%	37,8%	0,2p.p.
(-) Despesas Comerciais	(4.445)	(5.248)	-15,30%	(3.566)	24,67%	(13.712)	(11.521)	19,03%
(-) Despesas Administrativas	(1.166)	(1.578)	-26,12%	(1.263)	-7,68%	(4.436)	(4.191)	5,85%
(+) Outras Receitas(Despesas) Operacionais	(342)	(64)	438,86%	(182)	88,44%	401	(2.704)	-114,85%
Resultado Financeiro	1.406	4.162	-66,21%	1.826	-22,97%	7.901	9.217	-14,28%
Receitas Financeiras	1.642	4.598	-64,29%	2.485	-33,92%	8.785	10.361	-15,22%
Despesas Financeiras	(236)	(436)	-46,01%	(659)	-64,26%	(883)	(1.144)	-22,80%
Provisões Sociais	(1.606)	(3.497)	-54,07%	(2.105)	-23,69%	(7.203)	(5.590)	28,86%
Participação de Acionistas não controladores	161	305	-47,01%	(344)	-146,98%	440	(558)	-178,85%
Lucro Líquido	14.253	49.992	-71,49%	32.655	-56,35%	81.578	77.729	4,95%
Margem Líquida (%)	22,4%	37,7%	-15,3p.p.	34,6%	-35,22%	31,3%	31,5%	-0,2p.p.

Balanco Compartilhadas - Período findo de 30 de setembro de 2023

Valores expressos em milhares de reais – R\$

	3T23	2T23	%Var	3T22	%Var
ATIVO	679.890	638.321	6,51%	606.873	12,03%
Circulante	325.227	282.172	15,26%	269.438	20,71%
Caixa e Equivalentes de Caixa	43.040	25.838	66,58%	18.955	127,06%
Contas a Receber de Clientes	100.028	69.709	43,49%	68.859	45,26%
Imóveis a Comercializar	120.444	118.373	1,75%	61.481	95,91%
Outros Ativos Circulantes	61.714	68.252	-9,58%	120.143	-48,63%
Não Circulante	354.663	356.149	-0,42%	337.435	5,11%
Contas a Receber de Clientes	131.078	175.278	-25,22%	152.970	-14,31%
Imóveis a Comercializar	132.457	148.448	-10,77%	124.979	5,98%
Outros Ativos não Circulantes	91.128	32.424	181,05%	59.486	53,19%
PASSIVO	151.999	168.470	-9,78%	120.022	26,64%
Circulante	98.810	104.603	-5,54%	68.983	43,24%
Empréstimos e Financiamentos	17.085	15.695	8,86%	7.237	136,10%
Adiantamento de Clientes	43.794	36.935	18,57%	37.581	16,53%
Outros Passivos Circulantes	37.931	51.972	-27,02%	24.165	56,97%
Não Circulante	53.189	63.867	-16,72%	51.039	4,21%
Empréstimos e Financiamentos	28.150	22.845	23,22%	25.315	11,20%
Outros Passivos não Circulantes	25.039	41.022	-38,96%	25.724	-2,66%

EZ INC

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO & BALANÇO PATRIMONIAL

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

	3T23	2T23	Var. %	9M23	9M22	Var. %
Receita Operacional Bruta	7.326	3.984	83,9%	15.241	12.288	24,0%
(+) Receita de Venda Imóveis	4.113	1.597	157,5%	7.087	2.277	211,2%
(+) Receita de Locações	3.212	2.387	34,6%	8.153	10.011	-18,6%
(+) Outras Receitas	1	(0)	-330,9%	1	-	n.a.
Receita Bruta	7.326	3.984	83,9%	15.241	12.288	24,0%
Deduções da Receita Bruta	(2.285)	(137)	1566,2%	(2.558)	(474)	439,7%
(-) Cancelamento de Vendas	(2.130)	-	n.a.	(2.130)	-	n.a.
(-) Cancelamento de Locação	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Impostos Incidentes sobre Vendas	(156)	(137)	13,4%	(428)	(474)	-9,6%
Receita Líquida	5.041	3.846	31,0%	12.682	11.814	7,4%
Custos Gerais	(976)	(723)	35,0%	(2.472)	(1.099)	124,9%
(-) Custo dos Imóveis Vendidos	(976)	(724)	34,9%	(2.472)	(1.099)	124,9%
(-) Custo das Locações	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Outros Custos	(0)	1	-113,4%	0	-	n.a.
Lucro Bruto	4.065	3.123	30,1%	10.210	10.715	-4,7%
Margem Bruta	80,6%	81,2%	-0,6 p.p.	80,5%	90,7%	-10,2 p.p.
(Despesas) / Receitas Operacionais	(4.928)	(5.526)	-10,8%	(16.540)	(16.129)	2,5%
(-) Despesas Comerciais	(393)	(586)	-32,9%	(2.399)	(1.714)	40,0%
(-) Despesas Administrativas	(3.382)	(3.049)	10,9%	(9.031)	(9.872)	-8,5%
(-) Honorários da Administração	(1.026)	(1.007)	1,9%	(2.897)	(2.698)	7,4%
(-) Despesas Tributárias	(201)	(884)	-77,3%	(2.287)	(1.957)	16,9%
(-) Provisões para perdas em investimentos	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	74	-	n.a.	74	112	-33,9%
(+) Equivalência Patrimonial	-	-	n.a.	-	-	n.a.
Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros	(863)	(2.403)	-64,1%	(6.330)	(5.414)	16,9%
Margem Operacional	-17,1%	-62,5%	45,3 p.p.	-49,9%	-45,8%	-4,1 p.p.
Resultado Financeiro Líquido	125	1.483	-91,6%	2.572	5.365	-52,1%
(+) Receitas Financeiras	584	1.486	-60,7%	3.048	5.627	-45,8%
(-) Despesas Financeiras	-459	-3	15200,0%	-476	-262	81,7%
Resultado Operacional	(738)	(920)	-19,7%	(3.758)	(49)	7568,5%
Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social	(738)	(920)	-19,7%	(3.758)	(49)	7568,5%
Imposto de Renda e Contribuição Social	(418)	(469)	-10,9%	(1.232)	(1.431)	-13,9%
(-) Correntes	(410)	(543)	-24,5%	(1.350)	(1.544)	-12,6%
(-) Diferidos	(8)	74	-110,8%	118	113	4,4%
Lucro Líquido	(1.156)	(1.389)	-16,7%	(4.990)	(1.480)	237,1%
(-) Lucro Atribuível aos Acionistas Não Controladores	0	0	n.a.	0	0	n.a.
Lucro Atribuível aos Acionistas Controladores	(1.156)	(1.389)	-16,7%	(4.990)	(1.480)	237,1%
Margem Líquida	-22,9%	-36,1%	13,2 p.p.	-39,3%	-12,5%	-26,8 p.p.

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

	3T23	2T23	Var. %	3T22	Var. %
ATIVO	1.351.880	1.328.448	1,8%	1.213.888	11,4%
<i>CIRCULANTE</i>	237.627	163.640	45,2%	164.488	44,5%
Caixa e Equivalentes de Caixa	3.233	3.502	-7,7%	2.198	47,1%
Aplicações Financeiras	18.604	14.722	26,4%	28.830	-35,5%
Contas a Receber	10.604	13.201	-19,7%	6.118	73,3%
Imóveis a Comercializar	204.177	131.816	54,9%	126.338	61,6%
Tributos a Compensar	359	359	0,0%	352	2,0%
Outros Créditos	650	40	1525,0%	652	-0,3%
<i>NÃO CIRCULANTE</i>	1.114.253	1.164.808	-4,3%	1.049.400	6,2%
Contas a Receber	6.092	6.145	-0,9%	7.831	-22,2%
Imóveis a Comercializar	1.095.010	1.145.229	-4,4%	1.039.202	5,4%
Certificado de Potencial Adicional de Construção e outros créditos	0	0	n.a.	0	n.a.
Investimentos	0	0	n.a.	0	n.a.
Outros Créditos	13.151	13.434	-2,1%	2.367	455,6%
PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.351.880	1.328.448	1,8%	1.213.888	11,4%
<i>CIRCULANTE</i>	45.549	59.266	-23,1%	72.192	-36,9%
Empréstimos e Financiamentos	0	0	n.a.	18.187	-100,0%
Fornecedores	5.439	14.317	-62,0%	18.155	-70,0%
Obrigações Trabalhistas	867	1.328	-34,7%	1.242	-30,2%
Obrigações Fiscais	1.206	1.682	-28,3%	1.470	-18,0%
Contas a Pagar	694	703	-1,3%	663	4,7%
Provisão para Garantia	0	0	n.a.	0	n.a.
Terrenos a Pagar	37.040	40.791	-9,2%	32.171	15,1%
Dividendos a Pagar	0	0	n.a.	0	n.a.
Tributos com Recolhimento Diferido	303	445	-31,9%	304	-0,3%
Outros Débitos	0	0	n.a.	0	n.a.
<i>NÃO CIRCULANTE</i>	216.179	192.874	12,1%	105.280	105,3%
Empréstimos e Financiamentos	213.330	190.124	12,2%	70.419	202,9%
Terrenos a Pagar	0	0	n.a.	32.051	-100,0%
Impostos com Recolhimento Diferido	850	750	13,3%	810	4,9%
Outros Débitos com Terceiros	1.999	2.000	0,0%	2.000	0,0%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.045.141	1.076.308	-2,90%	1.036.416	0,84%
<i>PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES</i>	1.045.141	1.076.308	-2,9%	1.036.416	0,8%
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	10.934	7.101	54,0%	2.684	307,4%
AFAC	50.000	35.000	42,9%	131.000	-61,8%
<i>PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES</i>	0	0	n.a.	0	n.a.

DRE - Fit Casa	3T23	2T23	%Var	3T22	%Var	9M23	9M22	%Var
RECEITA BRUTA	24.907	24.360	2,25%	26.068	-4,45%	67.533	60.320	11,96%
(-) Cancelamento de Vendas	(2.681)	(1.580)	69,66%	(1.086)	147,00%	(8.615)	(5.747)	49,91%
(-) Imposto Incidentes sobre Vendas	(458)	(593)	-22,83%	(486)	-5,81%	(1.248)	(1.131)	10,35%
RECEITA LÍQUIDA	21.768	22.186	-1,88%	24.496	-11,14%	57.671	53.443	7,91%
(-) Cancelamento de Vendas	(14.683)	(15.025)	-2,28%	(15.060)	-2,50%	(40.155)	(34.232)	17,30%
LUCRO BRUTO	7.085	7.161	-1,06%	9.437	-24,93%	17.515	19.211	-8,83%
(%) Margem Bruta	32,5%	32,3%	0,27p.p	38,5%	-5,98p.p	30,4%	35,9%	-5,58p.p
(DESPESAS) / RECEITAS OPERACIONAIS	(4.467)	(2.622)	70,36%	(2.371)	88,37%	(9.755)	(8.516)	14,55%
(-) Despesas Comerciais	(4.078)	(2.088)	95,24%	(1.963)	107,75%	(7.980)	(5.802)	37,53%
(-) Despesas Administrativas	(389)	(534)	-27,01%	(409)	-4,70%	(1.775)	(2.714)	-34,60%
(+) Equivalência Patrimonial	8.981	6.706	33,93%	11.333	-20,75%	21.084	26.164	-19,42%
RESULTADO FINANCEIRO	263	278	-5,40%	772	-65,93%	856	2.971	-71,19%
(+) Receita Financeira	324	372	-12,77%	814	-60,17%	1.069	3.047	-64,92%
(-) Despesas Financeiras	(61)	(94)	-34,81%	(42)	46,15%	(212)	(76)	180,43%
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIB. SOCIAL	(459)	(434)	5,78%	(734)	-37,43%	(1.263)	(1.517)	-16,75%
ATRIBUÍVEL AOS NÃO CONTROLADORES	15	9	1	7	1	31	54	(0)
LUCRO LÍQUIDO (Atribuível aos controladores)	11.417	11.097	2,88%	18.443	-38,10%	28.468	38.366	(0)
(%) Margem Líquida	52,5%	50,0%	2,43p.p	75,3%	-22,84p.p	49,4%	71,8%	-22,43p.p

Balanço Patrimonial - Fit Casa	3T23	2T23	%Var	3T22	%Var
ATIVO	408.221	398.905	2,34%	423.285	-3,56%
Circulante	200.126	177.529	12,73%	174.219	14,9%
Caixa e Equivalentes de Caixa	42.337	23.455	80,50%	29.781	42,2%
Contas a Receber de Clientes	41.706	48.576	-14,14%	52.764	-21,0%
Imóveis a Comercializar	183.409	199.576	-8,10%	81.998	123,7%
Outros Ativos Circulantes	(67.326)	-	n.a	-	n.a
Não Circulante	208.095	221.375	-6,00%	249.066	-16,5%
Contas a Receber de Clientes	21.130	18.716	12,90%	23.362	-9,6%
Imóveis a Comercializar	183.409	199.576	-8,10%	222.435	-17,5%
Outros Ativos não Circulantes	3.556	3.084	15,29%	3.269	8,8%
PASSIVO	72.877	78.045	-6,62%	44.888	62,4%
Circulante	52.414	60.905	-13,94%	40.189	30,4%
Empréstimos e Financiamentos	9.703	7.977	21,63%	7.237	34,1%
Adiantamento de Clientes	5.822	3.288	77,08%	713	716,3%
Outros Passivos Circulantes	36.889	49.640	-25,69%	32.239	14,4%
Não Circulante	20.464	17.140	19,39%	4.699	335,5%
Empréstimos e Financiamentos	1	1	0,01%	741	-99,9%
Outros Passivos não Circulantes	20.463	17.139	19,39%	3.958	416,9%