

Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Ez Tec Empreendimentos e Participações S.A.

Referentes ao Exercício findo em 31 de dezembro de 2022
com Relatório do Auditor Independente

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A Administração da EZTEC anuncia os resultados do quarto trimestre de 2022 (4T22) que perfazem o exercício social de 2022. Tendo o último trimestre do ano registrado margens bruta trimestral de 24,8%, líquida de 10,1% e um lucro líquido trimestral de R\$ 32 milhões, a Companhia encerra o exercício de 2022 com uma margem bruta anual de 34,3%, líquida de 29% e resultado anual de R\$ 325 milhões. A Companhia manteve sua diferenciada performance operacional em um ano marcado pelas incertezas quanto aos possíveis impactos da guerra entre Rússia e Ucrânia no cenário internacional, a retomada de uma considerada normalidade pós-pandêmica, da persistente inflação que perdurou nos insumos da indústria até a metade do exercício, não refletido no INCC, e a taxa de juros que ampliou 4,5 p.p. durante este exercício anual.

Cabe aqui começar endereçando a evidente queda na margem bruta trimestral observada no quarto trimestre que variou 14,5p.p. na comparação com a margem trimestral do 3T22, e a margem líquida, que variou 27,4 p.p.. A redução na margem bruta é primariamente decorrente da opção da administração da Companhia em reconhecer a multa e provisionar integralmente todos os efeitos decorrentes do atraso esperado para além do prazo de carência do projeto EZ Parque da Cidade. Vale ressaltar que ao optar pelo reconhecimento integral no quarto trimestre a Companhia se livra da necessidade de apurar impactos significativos decorrentes deste episódio em seus resultados futuros. Tornando-se, portanto, um efeito pontual limitado ao último trimestre de 2022. A redução da margem líquida tem como um dos seus principais fatores a incidência de um IGP-DI negativo na carteira de clientes financiados.

Cientes do ineditismo no atraso da entrega de um empreendimento na história da Companhia e diante do enorme apreço que a EZTEC, seus clientes, colaboradores e investidores guardam deste projeto, sobre os desafios por trás da execução deste novo ícone que muito em breve a EZTEC, orgulhosamente, entregará a seus clientes e a São Paulo. (EZ Parque da Cidade)

Para além desta particularidade cabe apontar que 3 projetos foram lançados no quarto trimestre sendo eles: (i) Park Avenue, projeto de alto padrão com participação de 50% EZTEC e R\$250 milhões de VGV na parte EZ, localizado em Moema, próximo a av. República do Líbano e ao Clube Atlético Monte Líbano; (ii) Chanés Street, projeto de alto padrão com unidades convencionais e smart-living, também em Moema, 100% EZTEC e R\$170 milhões de VGV e; (iii) PIN Osasco – 2ª fase, projeto de padrão econômico em Osasco com participação de 60% EZTEC e R\$43,5 milhões de VGV.

Neste último trimestre também realizamos a entrega dos empreendimentos Haute Ibirapuera, ID Jauaperi, ID Lisboa e Pátrio Ibirapuera, projetos 87% vendidos com VGV %EZTEC de R\$385 milhões. Assim, fechamos o exercício de 2022 com oito projetos entregues, todos bem vendidos, somando um VGV %EZTEC de R\$768 milhões. Cabe reforçar que, apesar de elevado para os patamares históricos da Companhia, este volume de entrega corresponde a apenas 42% do volume esperado para 2023, reforçando a nossa expectativa de que este novo ano será marcado por um elevado volume de entregas bem vendidas e de forte geração de caixa.

Este novo exercício social que se inicia aponta que alguns dos desafios enfrentados em 2022 ainda devem persistir em nossa indústria, como a pressão nas margens devido a inflação sentida nos custos dos projetos e a dificuldade em repassar este incremento no preço e, enquanto criamos soluções para os desafios conhecidos, novos surgem no horizonte. É o caso do escoamento de estoque que será tido como principal desafio para 2023.

Para isso, atualmente, entendemos que a Companhia deve se atentar ao volume de lançamentos e fazer maior uso de seus diferenciais para conseguir se destacar dos pares neste novo ciclo. A exemplo, lançamos em janeiro de 2023 a campanha Estilo EZTEC que une a força da nossa imobiliária TECVENDAS, da nossa marca e da nossa operação de crédito imobiliário para oferecer uma linha de crédito diferenciada a todo o nosso estoque, seja ele em construção ou pronto, com taxas a partir de 7,99% + IPCA e financiamento até 35 anos.

Contamos com a confiança de nossos investidores em nosso modelo de negócio e na administração da Companhia, que acumula mais de 44 anos de mercado e a experiência de vários ciclos da indústria, para superar os desafios atuais. Finalmente, aproveitamos para informar aos nossos acionistas que o Conselho de Administração aprovou o pagamento de dividendos sob os lucros trimestrais. O montante total será de R\$7,5 milhões, aproximadamente R\$ 0,03 (três centavos) por ação a serem pagos no dia 31 de março de 2023.

A ADMINISTRAÇÃO

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

Relacionamento com os Auditores Independentes. Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S.S não prestaram em 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.

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“Companhia”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”).

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”. Somos independentes em relação à Companhia e suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfase

Reconhecimento de receita

Conforme descrito na Nota Explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade e por suas controladas e investidas, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018, sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos. Para cada assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar os assuntos abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

- *Reconhecimento de receita e provisão para distratos*

Conforme mencionado na nota explicativa 19, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022, do total de R\$1.262.043 mil de receita operacional bruta consolidada, o montante de R\$1.239.286 mil advém da receita com venda de imóveis, a qual é registrada quando há a transferência do controle do bem ao longo do tempo em que a construção avança (*over time method*). Para as unidades imobiliárias vendidas, cujo empreendimento encontra-se em andamento, a apropriação da receita ao resultado se dá considerando o percentual de execução ou percentual de conclusão de cada empreendimento (*percentage of completion – PoC*), conforme prática contábil da Companhia, descrita na nota explicativa 2.16. Adicionalmente, na ocorrência de rescisões contratuais, denominadas como “distratos”, a receita, além dos respectivos custos e despesas que haviam sido reconhecidos originalmente, são revertidos. Para as unidades imobiliárias vendidas, sobre as quais há risco de inadimplemento, mas não houve de fato o distrato, a Companhia constitui provisão para distratos com base em seu histórico e expectativas. Essas mesmas práticas contábeis são adotadas pelas empresas controladas e controladas em conjunto. Para as vendas de unidades concluídas, o reconhecimento da receita é feito com base na transferência de controle das unidades imobiliárias para os clientes.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação à receita operacional líquida, ao resultado operacional e resultado do exercício, considerando os efeitos decorrentes dos resultados de equivalência patrimonial sobre as empresas controladas em conjunto, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de rentabilidade dos empreendimentos, tendo em vista os controles de acompanhamento da previsão dos custos a serem incorridos até o final da obra, da avaliação do reconhecimento ou não da receita, considerando a transferência de controle e cumprimento das obrigações de performance, das estimativas para a determinação da provisão para distrato, dos potenciais impactos sobre as unidades em estoques tendo em vista as margens apuradas em relação àquelas originalmente previstas, aos eventos de alteração e atualização dos orçamentos de obra. Uma mudança no orçamento das obras e respectivamente nas margens, no não cumprimento das obrigações de performance, bem como eventos de distratos não identificados tempestivamente ou não previstos nas estimativas utilizadas na provisão para distrato, podem gerar um impacto significativo nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

No que diz respeito ao reconhecimento da receita da Companhia e das controladas e controles em conjunto, nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação do ambiente geral de controles internos relacionado ao reconhecimento da receita, incluindo aqueles relacionados ao cumprimento das performances contratuais, bem como sobre os controles relacionados ao orçamento das obras e custos a incorrer; (b) envolvimento de especialistas para auxiliar na análise e revisão da metodologia, critérios e adequação do custo previsto para a conclusão das obras; (c) testes, em base amostral, na documentação existente, principalmente nos contratos de compra e venda e nos custos incorridos com o objetivo de avaliar a integridade e a exatidão das receitas e custos incorridos; (d) avaliação das estimativas do custo a incorrer, aprovadas pelo departamento de engenharia, e correlação com os valores considerados nos cálculos para a determinação do valor de receita a ser reconhecida; (e) testes de recálculo da receita reconhecida no exercício com base nos percentuais de conclusão apurados e comparamos com aqueles apurados pela diretoria; e (f) revisão da adequação das divulgações incluídas nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

No que diz respeito à provisão para distratos, nossos procedimentos incluíram, dentre outros: (a) avaliação do ambiente geral de controles internos relacionado à apuração da provisão para distratos e, desreconhecimento da receita e custos, quando aplicável; (b) avaliação dos critérios utilizados na análise de crédito quando da venda do imóvel, incluindo o cumprimento das performances contratuais, e o acompanhamento das avaliações subsequentes, incluindo distratos ocorridos ou previstos; (c) análise das premissas utilizadas pela diretoria para cálculo da provisão de distratos, incluindo a inadimplência, pedidos existentes de cancelamentos de vendas e distratos subsequentes em relação aos valores registrados contabilmente; e (d) envio de cartas de circularização de advogados externos da Companhia e análise das causas relacionados a distratos em relação aos valores de provisão.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o reconhecimento de receita e provisão para distratos, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas sobre o reconhecimento de receita e provisão para distratos, adotados pela Administração, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas 2.7, 2.16, 5 e 19, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

- *Análise do valor realizável líquido do saldo de imóveis a comercializar*

Conforme nota explicativa 6, em 31 de dezembro de 2022, o saldo consolidado de imóveis a comercializar totalizava R\$2.851.021 mil, representando 52% do total do ativo consolidado, demonstrados pelo custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido de realização. O saldo corresponde a imóveis concluídos, em construção e terrenos para futuros lançamentos de projetos imobiliários. A diretoria avalia, periodicamente, o valor recuperável dos imóveis a comercializar, considerando determinadas expectativas e premissas para a determinação do valor provável de realização, com base na melhor estimativa do valor de venda dos estoques de unidades imobiliárias, bem como o valor provável de realização dos estoques de terrenos, com base no método de comparativo de mercado e laudos de especialistas externos, ou por meio de estudos de viabilidade dos projetos já lançados ou planejados, dentre outras premissas. Caso o valor realizável seja menor que o custo, respectiva provisão é registrada.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo e aos potenciais riscos de identificação de perdas ao valor recuperável desses ativos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de recuperação, dado à utilização de informações de mercado e grau de julgamento exercido pela diretoria, na determinação das bases comparativas e dos estudos internos de viabilidade.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação, com envolvimento de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar na análise das premissas utilizadas pela diretoria para o teste do valor realizável líquido dos valores dos imóveis a comercializar; (b) análise da melhor estimativa dos preços de venda dos imóveis a comercializar e dos comparativos de mercado para os terrenos, utilizados pela diretoria, e avaliação da sua razoabilidade e consistência com os dados e premissas utilizados; (c) para o valor realizável suportado por estudos internos de viabilidade, a revisão das projeções de vendas futuras, incluindo a verificação dos preços considerados e sua comparação com os dados de mercado, bem como a revisão dos custos projetados a incorrer e orçamentos dos projetos. Quanto ao custo de construção a incorrer utilizado no estudo, por meio de base amostral, envolvemos os nossos especialistas na revisão desses orçamentos, os quais suportam a base de reconhecimento de receita; (d) análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos; e, (e) análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas pela diretoria.

Baseados no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor realizável líquido de imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas de valor recuperável de imóveis a comercializar, adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 6, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 – Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A diretoria da Companhia é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a diretoria pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.



Building a better
working world

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.



Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 16 de março de 2023.

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

Marcos Alexandre S. Pupo
Contador CRC-1SP221749/O-0

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021			31/12/2022	31/12/2021		
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	3	8.017	2.677	49.103	62.045	Empréstimos e financiamentos	10	-	-	58.503	6.214
Aplicações financeiras	4	555.234	512.006	719.574	835.645	Debêntures	11	4.965	-	4.965	-
Contas a receber	5	-	-	322.498	336.533	Fornecedores		1.996	803	54.530	49.483
Imóveis a comercializar	6	-	-	1.209.550	923.318	Obrigações trabalhistas		4.192	4.079	9.796	8.643
Tributos a compensar	7	-	-	9.348	8.127	Obrigações fiscais		13.337	12.630	24.660	26.149
Outros créditos		<u>7.352</u>	<u>11.118</u>	<u>27.548</u>	<u>37.403</u>	Contas a pagar		197	10.772	36.082	31.949
Total do ativo circulante		<u>570.603</u>	<u>525.801</u>	<u>2.337.621</u>	<u>2.203.071</u>	Provisão para garantia	2.12	-	-	7.544	9.067
NÃO CIRCULANTE						NÃO CIRCULANTE					
Contas a receber	5	-	-	760.990	737.439	Adiantamento de clientes	12	-	-	131.537	170.072
Imóveis a comercializar	6	-	-	1.641.471	1.551.955	Terrenos a pagar	13	-	-	123.911	50.106
Tributos a compensar	7	33.685	34.431	35.410	34.934	Direitos de uso a pagar		3.054	3.323	3.054	3.323
Partes relacionadas	15	17.731	1.288	16.890	384	Dividendos a pagar	17.f	7.484	102.155	7.484	102.155
Titulos a receber		14.618	14.618	16.727	16.727	Partes relacionadas	15	3.549	3.932	850	725
Outros créditos		125.672	45.908	133.125	40.088	Provisão para perdas com investimentos	8	762	823	-	-
Investimentos	8	4.049.612	3.808.433	538.650	444.381	Tributos com recolhimento diferido	14	-	-	12.753	12.254
Imobilizado	2.10	11.108	14.797	50.920	45.342	Total do passivo circulante		<u>39.536</u>	<u>138.517</u>	<u>475.669</u>	<u>470.140</u>
Intangível	2.10	<u>1.790</u>	<u>1.177</u>	<u>1.790</u>	<u>1.177</u>	NÃO CIRCULANTE					
Total do ativo não circulante		<u>4.254.216</u>	<u>3.920.652</u>	<u>3.195.973</u>	<u>2.872.427</u>	Empréstimos e financiamentos	10	-	-	164.886	23.145
						Debêntures	11	299.172	-	299.172	-
						Terrenos a pagar	13	-	-	-	153.522
						Direitos de uso a pagar		7.997	10.150	7.997	10.150
						Provisão para garantia	2.12	-	-	5.721	3.932
						Provisão para riscos e processos judiciais	16	8.292	13.863	10.182	15.930
						Tributos com recolhimento diferido	14	175	470	28.634	27.229
						Outros débitos com terceiros		-	-	2.389	2.389
						Total do passivo não circulante		<u>315.636</u>	<u>24.483</u>	<u>518.981</u>	<u>236.297</u>
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social	17.a	2.888.997	2.888.997	2.888.997	2.888.997
						(-) Custo com emissão de ações da Companhia	17.a	(40.754)	(40.754)	(40.754)	(40.754)
						(-) Ações em Tesouraria	17.g	(45.181)	(115.533)	(45.181)	(115.533)
						Reservas de capital	17.b	38.297	38.297	38.297	38.297
						Ágio em transações com sócios	17.c	(49.414)	(49.414)	(49.414)	(49.414)
						Reservas de lucros	17.d, 17.e, 17.f	<u>1.677.702</u>	<u>1.561.860</u>	<u>1.677.702</u>	<u>1.561.860</u>
						Patrimônio líquido dos acionistas controladores		4.469.647	4.283.453	4.469.647	4.283.453
						Participação dos acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas		-	-	69.297	85.608
								4.469.647	4.283.453	4.538.944	4.369.061
TOTAL DO ATIVO		<u>4.824.819</u>	<u>4.446.453</u>	<u>5.533.594</u>	<u>5.075.498</u>	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>4.824.819</u>	<u>4.446.453</u>	<u>5.533.594</u>	<u>5.075.498</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o valor por ação)

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita Líquida	19	-	-	1.121.260	957.866
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	20	-	-	(737.031)	(516.063)
LUCRO BRUTO		-	-	384.229	441.803
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Despesas comerciais	20	-	-	(97.068)	(86.179)
Despesas gerais e administrativas	20	(74.777)	(60.569)	(114.767)	(96.917)
Honorários da administração	21	(14.321)	(11.028)	(19.284)	(16.076)
Equivalência patrimonial	8	372.132	482.108	87.020	76.521
Despesas tributárias		(665)	(403)	(9.944)	(6.868)
Provisão com perdas em investimentos	8	(9.439)	(7.832)	-	-
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas		7.822	(1.396)	9.560	(2.549)
LUCRO ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS		280.752	400.880	239.746	309.735
Receitas financeiras	22	74.859	30.592	175.158	187.581
Despesas financeiras	22	(31.199)	(2.013)	(37.007)	(19.092)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		324.412	429.459	377.897	478.224
Imposto de renda e contribuição social correntes	14.b	-	-	(35.511)	(29.093)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	14.b	295	669	(279)	3.006
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		324.707	430.128	342.107	452.137
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS CONTROLADORES				324.707	430.128
LUCRO ATRIBUÍVEL AOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES				17.400	22.009
LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$	18	1,48	1,90	1,48	1,90

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	324.707	430.128	342.107	452.137
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>324.707</u>	<u>430.128</u>	<u>342.107</u>	<u>452.137</u>
Lucro atribuível aos acionistas controladores			<u>324.707</u>	<u>430.128</u>
Lucro atribuível aos acionistas não controladores			<u>17.400</u>	<u>22.009</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Custos na emissão de ações	Ações em Tesouraria	Reserva de capital	Ágio em Transações de capital	Reservas de lucros		Lucros acumulados	Patrimônio líquido dos acionistas controladores	Acionistas não controladores no patrimônio líquido das controladas	Patrimônio líquido consolidado
							Reserva legal	Reserva de expansão				
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020		<u>2.888.997</u>	<u>(40.754)</u>	<u>-</u>	<u>38.297</u>	<u>(49.414)</u>	<u>203.575</u>	<u>1.030.312</u>	<u>-</u>	<u>4.071.013</u>	<u>65.013</u>	<u>4.136.026</u>
Plano de recompra de ações	17.g	-	-	(115.533)	-	-	-	-	-	(115.533)	-	(115.533)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.414)	(1.414)
Lucro líquido do exercício	17.f	-	-	-	-	-	-	-	430.128	430.128	22.009	452.137
Destinação do resultado do exercício:												
Reserva legal	17.f	-	-	-	-	-	21.506	-	(21.506)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17.f	-	-	-	-	-	-	-	(102.155)	(102.155)	-	(102.155)
Reserva de expansão	17.e / 17.f	-	-	-	-	-	-	306.467	(306.467)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		<u>2.888.997</u>	<u>(40.754)</u>	<u>(115.533)</u>	<u>38.297</u>	<u>(49.414)</u>	<u>225.081</u>	<u>1.336.779</u>	<u>-</u>	<u>4.283.453</u>	<u>85.608</u>	<u>4.369.061</u>
Cancelamento de ações	17.g	-	-	131.748	-	-	-	(131.748)	-	-	-	-
Plano de recompra de ações	17.g	-	-	(61.396)	-	-	-	-	-	(61.396)	-	(61.396)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33.711)	(33.711)
Lucro líquido do exercício	17.f	-	-	-	-	-	-	-	324.707	324.707	17.400	342.107
Destinação do resultado do exercício:												
Reserva legal	17.f	-	-	-	-	-	16.235	-	(16.235)	-	-	-
Dividendos mínimos obrigatórios	17.f	-	-	-	-	-	-	-	(7.484)	(7.484)	-	(7.484)
Dividendos intermediários pagos alocados aos acionistas não controladores	17.f	-	-	-	-	-	-	-	(69.634)	(69.634)	-	(69.634)
Reserva de expansão	17.e / 17.f	-	-	-	-	-	-	231.354	(231.354)	-	-	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		<u>2.888.997</u>	<u>(40.754)</u>	<u>(45.181)</u>	<u>38.297</u>	<u>(49.414)</u>	<u>241.317</u>	<u>1.436.385</u>	<u>-</u>	<u>4.469.647</u>	<u>69.297</u>	<u>4.538.944</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro líquido do exercício	324.707	430.128	342.107	452.137
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas atividades operacionais:				
Ajuste a valor presente sobre clientes	-	-	4.101	(6.283)
Variação monetária e juros, líquidos	(49.329)	(31.855)	(145.516)	(183.535)
Amortizações de mais valia	1.790	3.344	1.317	1.198
Depreciações e amortizações	3.629	2.777	11.900	3.634
Equivalência patrimonial	(372.132)	(482.108)	(87.020)	(76.521)
Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos	(295)	(669)	35.790	26.087
Provisão para riscos e demandas judiciais	(5.571)	(317)	(5.748)	(344)
Provisão de distratos e de créditos estimados	-	-	(109)	5.269
Baixa de investimentos e imobilizado	-	-	-	2.959
Provisão para perdas com investimentos	9.439	7.832	-	-
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	49.752	236.635
Imóveis a comercializar	-	-	(446.111)	(586.054)
Aquisição de Certificado Potencial de Construção - CEPAC	(92.199)	(6.463)	(92.199)	-
Outros ativos	8.926	57.029	8.458	2.261
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Adiantamento de clientes	-	-	(38.535)	73.756
Fornecedores	1.193	(1.374)	5.047	3.139
Outros passivos	(17.133)	10.451	8.810	62.984
Dividendos recebidos de controladas e controladas em conjunto	461.669	410.823	62.421	20.906
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(33.822)	(31.687)
Juros pagos	(23.283)	(1.335)	(30.305)	(2.092)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>251.412</u>	<u>398.262</u>	<u>(349.661)</u>	<u>4.447</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aquisição de títulos financeiros	(751.161)	(715.479)	(1.449.225)	(1.600.379)
Resgate de títulos financeiros	781.884	891.346	1.669.034	1.808.389
Mais valia na aquisição de investimentos	-	(3.195)	-	(8.000)
Redução de capital recebida de controladas e controladas em conjunto	178.350	195.576	355	40.571
Aquisição / aporte em controladas, líquido do caixa recebido	(498.589)	(641.704)	(71.237)	(38.435)
Aquisição de bens do imobilizado e intangível	(1.170)	(5.440)	(18.091)	(34.563)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	<u>(290.686)</u>	<u>(278.896)</u>	<u>130.836</u>	<u>167.583</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Captação de empréstimos, financiamentos e debêntures	300.000	-	498.800	29.738
Amortização de empréstimos, financiamentos e direitos de uso	(3.926)	(3.548)	(11.029)	(8.546)
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	-	-	(33.711)	(1.414)
Partes relacionadas	(16.826)	93.913	(16.213)	112
Recompra de ações de emissão própria	(61.396)	(115.533)	(61.396)	(115.533)
Custos com emissão de títulos	(1.448)	-	(1.448)	-
Dividendos pagos	(171.789)	(96.238)	(171.789)	(96.238)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>44.614</u>	<u>(121.406)</u>	<u>203.214</u>	<u>(191.881)</u>
(REDUÇÃO) AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>5.340</u>	<u>(2.040)</u>	<u>(15.611)</u>	<u>(19.851)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	2.677	4.717	57.500	77.351
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	8.017	2.677	41.889	57.500
(REDUÇÃO) AUMENTO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>5.340</u>	<u>(2.040)</u>	<u>(15.611)</u>	<u>(19.851)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E DE 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
RECEITAS				
Vendas de imóveis e prestações de serviços	-	-	1.149.709	981.688
Outras receitas	<u>7.822</u>	<u>1.651</u>	<u>9.560</u>	<u>1.653</u>
Total	<u>7.822</u>	<u>1.651</u>	<u>1.159.269</u>	<u>983.341</u>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos tributos - ICMS, IPI, PIS e COFINS):				
Custo dos imóveis e dos serviços vendidos	-	-	(737.031)	(516.063)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(42.852)	(29.993)	(156.288)	(139.772)
Outros	-	(3.047)	-	(4.764)
Total	<u>(42.852)</u>	<u>(33.040)</u>	<u>(893.319)</u>	<u>(660.599)</u>
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	<u>(35.030)</u>	<u>(31.389)</u>	<u>265.950</u>	<u>322.742</u>
DEPRECIAÇÕES E AMORTIZAÇÕES	<u>(5.419)</u>	<u>(6.121)</u>	<u>(13.217)</u>	<u>(4.832)</u>
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	<u>(40.449)</u>	<u>(37.510)</u>	<u>252.733</u>	<u>317.911</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	372.132	482.108	87.020	76.521
Receitas financeiras	<u>74.859</u>	<u>30.592</u>	<u>175.158</u>	<u>187.581</u>
	<u>446.991</u>	<u>512.700</u>	<u>262.178</u>	<u>264.102</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>406.542</u>	<u>475.190</u>	<u>514.911</u>	<u>582.013</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	<u>406.542</u>	<u>475.190</u>	<u>514.911</u>	<u>582.013</u>
Pessoal:				
Remuneração direta	34.294	28.820	82.265	66.851
Benefícios	7.985	7.148	19.523	16.896
FGTS	1.427	1.174	4.663	3.599
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	6.603	5.550	17.372	13.878
Municipais	327	357	11.974	9.560
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	31.199	2.013	37.007	19.092
Remuneração de capitais próprios:				
Dividendos mínimos obrigatórios	77.118	102.155	77.118	102.155
Lucros retidos no exercício (Reservas legal e de expansão)	247.589	327.973	247.589	327.973
Participação dos acionistas não controladores nos lucros retidos	-	-	17.400	22.009

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. Contexto operacional

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

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

1.2. CORONAVIRUS (COVID-19)

A Organização Mundial da Saúde (OMS) anunciou que a COVID-19 é uma emergência de saúde global e passou a tratar a doença como uma pandemia, sendo necessário tomada de decisões significativas de governos e entidades do setor privado.

Em atendimento ao ofício-Circular/CVM/SNC/nº 02/2020, quanto aos impactos advindos da epidemia COVID-19, a Administração da Companhia, tomou os cuidados recomendados nos protocolos de funcionamento de suas atividades, além de todas as outras medidas de acordo com as autoridades de saúde e saneamento.

Em relação a construção dos empreendimentos imobiliários, repasses de financiamento aos clientes e a gestão de recebíveis, estes estão operando em sua normalidade. A Administração da Companhia está monitorando a situação, e entende que não há necessidade de reconhecimento de quaisquer perdas sobre seus ativos financeiros e não financeiros registrados nessas demonstrações financeiras.

As operações da Companhia, até o momento, não tiveram reflexos significativos em decorrência dos eventos de COVID-19, sem impactos significativos nas projeções de fluxo de caixa da Companhia.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, conforme descrito na nota explicativa 2.16, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração seguiu o OCPC 07 e declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas de dívidas mencionadas nas notas explicativas 10 e 11, Empréstimos, financiamentos e debêntures, na data da emissão dessas demonstrações financeiras.

Em 16 de março de 2023, o Conselho de Administração da Companhia aprovou as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e autorizou sua divulgação.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

2.3. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na nota explicativa 8. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores.

a) Empresas controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o direito de (i) dirigir as atividades relevantes; (ii) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

b) Empresas controladas em conjunto

A Companhia mantém participação compartilhada nas sociedades, nas quais os contratos, ou estatutos sociais e/ou acordos estabelecem controle conjunto com outros quotistas/acionistas.

A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial.

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

2.4. Combinação de negócios

Combinações de negócios são contabilizadas usando o método de aquisição. O custo de uma aquisição é mensurado pela soma das contraprestações transferidas, avaliada com base no valor justo na data de aquisição, e o valor de qualquer participação de não controladores na adquirida. Para cada combinação de negócios, a adquirente deve mensurar a participação de não controladores na adquirida pelo valor justo ou com base na sua participação nos ativos líquidos identificados na adquirida. Custos diretamente atribuíveis à aquisição devem ser contabilizados como despesas quando incorridos.

Ao adquirir um negócio, a Companhia avalia os ativos e passivos financeiros assumidos com o objetivo de classificá-los e aloca-los de acordo com os termos contratuais, as circunstâncias econômicas e as condições pertinentes na data de aquisição.

Qualquer contraprestação contingente a ser transferida pela adquirente será mensurada a valor justo na data de aquisição. Alterações subsequentes no valor justo da contraprestação contingente considerada como um ativo ou passivo deverão ser reconhecidas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 38 na demonstração do resultado ou em outros resultados abrangentes.

Se a contraprestação contingente for classificada como patrimônio, não deverá ser reavaliada até que seja finalmente liquidada no patrimônio líquido.

Inicialmente, a mais-valia é mensurada como sendo o excedente da contraprestação transferida em relação aos ativos líquidos adquiridos (ativos identificáveis adquiridos, líquidos e os passivos assumidos). Se a contraprestação for menor do que o valor justo dos ativos líquidos adquiridos, a diferença deverá ser reconhecida como ganho na demonstração do resultado.

Após o reconhecimento inicial, a mais-valia é mensurada pelo custo, deduzido de quaisquer perdas acumuladas do valor recuperável. Para fins de teste do valor recuperável, a mais-valia adquirida em uma combinação de negócios é, a partir da data de aquisição, alocada a cada uma das unidades geradoras de caixa do grupo que se espera que sejam beneficiadas pelas sinergias da combinação, independentemente de outros ativos ou passivos da adquirida serem atribuídos a essas unidades.

Quando uma mais-valia fizer parte de uma unidade geradora de caixa e uma parcela dessa unidade for alienada, a mais-valia associada à parcela alienada deve ser incluída no custo da operação ao apurar-se o ganho ou a perda na alienação. A mais-valia alienada nessas circunstâncias é apurada com base nos valores proporcionais da parcela alienada em relação à unidade geradora de caixa mantida.

2.5. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais, sendo a sua moeda funcional o real - R\$.

2.6. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos: a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base das demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas: as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas na data das demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

Custos orçados: A Companhia monitora a evolução do orçamento de todos seus empreendimentos lançados e em construção, comparando-o com o orçamento realizado no início de sua contabilização e, os custos não incorridos são atualizados pelo INCC ou re-orçados conforme necessidade, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados de acordo com o método contábil mencionado na nota explicativa 2.16.

Tributos e demandas administrativas ou judiciais: a Companhia e suas controladas e controladas em conjunto estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matérias cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações, processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra a Companhia e suas controladas, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.

Valor justo de instrumentos financeiros: quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.

Avaliação do valor recuperável de ativos não financeiros (“impairment test”): a Companhia revisa o valor contábil de seus ativos tangíveis e intangíveis com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do seu valor recuperável dos ativos não financeiros. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor recuperável, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade e valor realizável líquido são: imóveis a comercializar e investimentos.

A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos e unidades concluídas, a preço de mercado (método comparativo), e método involutivo (com base no fluxo de caixa de aproximadamente 46 meses para o desenvolvimento do empreendimento, que inclui, dentre outros, tributos, custos de vendas e atualização pelo INCC), para o empreendimento em construção, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução ao valor realizável líquido.

Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o ágio, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado.

Em 31 de dezembro de 2022, apesar do valor de mercado da ação da Companhia, estar aquém do valor patrimonial, não foram identificadas perdas de valores dos ativos tangíveis e intangíveis da Companhia e suas controladas e controladas em conjunto.

2.7. Instrumentos financeiros

a) Ativos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA) e ao valor justo por meio do resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável.

A Companhia mensura os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

A Companhia mensura os ativos financeiros pelo valor justo por meio de resultado quando o objetivo for a gestão imediata do seu “caixa”, de forma a ter a liberdade para venda ou não de seu ativo. Esses ativos são mantidos para receber fluxos de caixa contratuais e vender.

Caixa e equivalentes de caixa – representado por numerário existente no caixa, contas correntes bancárias e aplicações financeiras em operações compromissadas, mensuradas com base no valor justo, com seus efeitos reconhecidos no resultado. O caixa restrito é tratado como caixa e equivalentes pois sua realização ocorre logo após o encerramento do exercício.

Aplicações financeiras – referem-se a Certificados de Depósito Bancário (CDBs), Letras Financeiras (LFs) e fundo não exclusivo de investimentos cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Nas datas de encerramento das demonstrações financeiras, todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no valor justo com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

Contas a receber, provisão para perdas de crédito esperadas (“PCE”) e distrato – os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente (nota explicativa 2.15).

A provisão para perdas de crédito esperadas e provisão de distratos, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos, quando a provisão é revertida, a rescisão de venda é reconhecida. Para os créditos decorrentes de contratos de venda de unidades em construção são aplicados os procedimentos descritos na nota explicativa 2.16.

Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica “Receita de venda de imóveis”, até a entrega das chaves, e como “Receitas financeiras” (juros ativos), após a entrega das chaves.

b) “Impairment” de ativos financeiros

A Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de perdas por “impairment”, para todos ativos financeiros avaliados a custo amortizado.

O valor da perda por “impairment” é mensurado como a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros original dos ativos financeiros e seu valor contábil, sendo sua diferença reconhecida no resultado do exercício. Se, num período subsequente, o valor da perda por “impairment” diminuir, a reversão dessa perda reconhecida anteriormente, também impactará na demonstração do resultado.

c) Passivos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia classifica passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado.

Um passivo financeiro é classificado e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. Os passivos financeiros são mensurados pelo valor justo por meio do resultado quando do reconhecimento inicial e de forma irrevogável, eliminarem ou reduzem diferenças entre ganhos e perdas dos descasamentos que ocorreria de mensuração de ativos e passivos. Os instrumentos financeiros são reconhecidos conforme descritos a seguir:

(i) Ativos e passivos financeiros não derivativos - reconhecimento e desreconhecimento

A Companhia reconhece os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia se tornar parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia desreconhece um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando a Companhia transfere os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia desreconhece um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a Companhia tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

(ii) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia possui como instrumentos financeiros derivativos as opções de compra das ações da Companhia Construtora Adolpho Lindenberg S.A, detalhado na nota explicativa 15 f.

2.8. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

2.9. Investimentos

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.10. Imobilizado e intangível

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, sendo composto principalmente por computadores e periféricos, móveis e utensílios, equipamentos, cujas vidas úteis são respectivamente; 5 anos para computadores e periféricos, e 10 anos para os demais, além das benfeitorias em imóveis de terceiros de acordo com o prazo do contrato de locação.

O intangível é composto principalmente por licenças de uso de softwares, cuja vida útil é definida de acordo com o prazo de duração dos contratos.

Um item do imobilizado e intangível é baixado após alienação ou quando não há benefícios econômicos futuros resultantes do uso contínuo do ativo. Quaisquer ganhos ou perdas na venda ou baixa de um item do imobilizado são determinados pela diferença entre os valores recebidos na venda e o valor contábil do ativo e são reconhecidos no resultado.

Anualmente as taxas de depreciação e amortização são revisadas para adequá-las à vida útil, quando aplicável.

2.11. Provisão para riscos e demandas judiciais

A provisão para demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. A Companhia se utiliza da avaliação de seus consultores internos e externos até a última instância judicial para determinar a necessidade de reconhecer provisão, considerando o histórico e perspectivas futuras de conclusão dos processos. Para os casos em que a perspectiva de perda é possível, estes são divulgados.

2.12. Provisão para garantia

Constituída em montante julgado necessário considerando o histórico das garantias prestadas para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem; eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida.

2.13. Imposto de renda e contribuição social

Correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na nota explicativa 2.16. Em cada ano fiscal, a Companhia e cada uma de suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação.

No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente.

Para o caso de patrimônio de afetação, o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

2.14. Tributos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, descrito na nota explicativa 2.16, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

2.15. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar

A Companhia, por meio de suas controladas e controladas em conjunto, ajusta os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas e terrenos a pagar a valor presente, considerando como taxa de desconto a variação das Notas do Tesouro Nacional - série B (NTN-B), conforme nota explicativa 5. Para os saldos do circulante é avaliada a relevância de seu efeito em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

2.16. Apuração do resultado de incorporação, venda de imóveis e locação

a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

O custo incorrido (custo do terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque.

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão – “POC” de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado do respectivo empreendimento.

Os montantes das receitas de vendas reconhecidas superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou não circulante, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos de clientes superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”.

A receita de venda está apresentada ao seu valor justo, em função ao ajuste a valor presente efetuado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção.

c) Os arrendamentos são normalmente classificados como arrendamentos operacionais. As receitas de aluguéis são apropriadas de acordo com o método de linearização das receitas dos contratos de locação, em conformidade com o CPC 06 (R2) – Arrendamentos.

2.17. Informação por segmento

As informações financeiras são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Companhia, considerando os seus segmentos como empreendimentos comerciais e residenciais.

2.18. Demonstração do valor adicionado

Preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

2.19. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, à medida que são incorridos.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações.

2.20. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras.

A Companhia não possui operações que influenciam no cálculo do lucro diluído, portanto, o lucro diluído por ação é igual ao valor do lucro básico por ação conforme apresentado na nota explicativa 17.

2.21. Pronunciamentos novos ou revisados

Abaixo seguem as normas e alterações válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2022 e aplicáveis para a Companhia, que decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, sendo estas sem impactos relevantes nas demonstrações financeiras:

Pronunciamento	Descrição	Avaliação
CPC 25 – Contrato Oneroso (Custos de cumprimento de contrato)	As alterações especificam que, ao avaliar se um contrato é oneroso ou gerador de perdas, a entidade precisa incluir custos que se relacionam diretamente com um contrato de fornecimento de bens ou serviços, incluindo custos incrementais. Referente ao ciclo de melhorias 2018 – 2020.	Não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia, por não haver contratos onerosos nas operações da Companhia.
Referências à Estrutura conceitual	As alterações adicionam uma exceção ao princípio de reconhecimento do CPC 15 (R1) Combinação de Negócios (equivalente ao IFRS 3 <i>Business Combinations</i>) para evitar a emissão de potenciais ganhos ou perdas do ‘dia 2’ decorrentes de passivos e passivos contingentes que estariam dentro do escopo do CPC 25 – Provisões, passivos e ativos contingentes (equivalente ao IAS 37 <i>Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets</i>), se incorridas. Separadamente. As alterações também adicionam um novo parágrafo à IFRS 3 para esclarecer que os ativos contingentes não se qualificam para reconhecimento na data de aquisição. Referente ao ciclo de melhorias 2018 – 2020.	Não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia, pois não houve transação de combinação de negócios no exercício.
IFRS 9 / CPC 48 – Instrumentos Financeiros	A alteração esclarece as taxas que uma entidade inclui ao avaliar se os termos de um passivo financeiro novo ou modificado são substancialmente diferentes dos termos do passivo financeiro original. Essas taxas incluem apenas aquelas pagas ou recebidas entre o mutuário e o credor, incluindo as taxas pagas ou recebidas pelo mutuário ou pelo credor em nome do outro.	Não resultou em impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que não houve alteração nos instrumentos financeiros durante o período, exceto o bônus de subscrição mencionado na nota 15.f.

Essas alterações não tiveram impactos relevantes nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

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

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

A Companhia entende que não haverá impactos relevantes dessas alterações em suas demonstrações financeira individuais e consolidadas.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	8.017	1.928	41.889	56.751
Aplicações financeiras – Operações compromissadas	-	749	-	749
	<u>8.017</u>	<u>2.677</u>	<u>41.889</u>	<u>57.500</u>
Bancos – Caixa Restrito (i)	-	-	7.214	4.545
	<u>8.017</u>	<u>2.677</u>	<u>49.103</u>	<u>62.045</u>

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

As aplicações financeiras em operações compromissadas possuem remuneração de 96,5% do CDI em 31 de dezembro de 2022 (96,5% em 2021).

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes em 31 de dezembro de 2022 e de 2021 possuem vencimento de curto prazo, com risco insignificante de mudança de valor e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia, que não compromissos de caixa de curto prazo.

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

	Taxa de Remuneração	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Aplicações em CDBs	93% a 106% do CDI	43.487	159.693	44.013	165.800
Aplicações em Letras Financeiras	IPCA + 2,30 a.a.	48.291	57.593	48.291	57.593
Aplicações em fundos de investimento não exclusivos (i)	99% a 112% do CDI	463.456	294.720	627.270	612.252
		<u>555.234</u>	<u>512.006</u>	<u>719.574</u>	<u>835.645</u>

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

5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Cientes por incorporação de imóveis – obras concluídas	577.913	579.491
Cientes por incorporação de imóveis – obras em construção (i)	499.021	488.024
Duplicatas a receber – serviços e locação	6.554	6.457
	<u>1.083.488</u>	<u>1.073.972</u>
Circulante	322.498	336.533
Não circulante	760.990	737.439

(i) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de dezembro de 2022, no montante de R\$14.239 (R\$10.138 em 31 de dezembro de 2021). A taxa média utilizada durante o exercício encerrado em 31 de dezembro de 2022 foi de 6,2% ao ano (5,06% ao ano em 31 de dezembro de 2021) para as contas a receber das unidades não entregues, sendo consideradas taxas históricas da data das vendas das unidades imobiliárias.

A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de dezembro de 2022 e 2021, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
2023	-	145.358
2024	135.100	128.468
2025	141.566	87.209
2026	88.787	73.027
A partir de 2026	395.537	303.377
	<u>760.990</u>	<u>737.439</u>

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
A vencer	1.049.824	1.057.445
Vencidos:		
Até 30 dias	13.899	6.494
De 31 a 60 dias	16.043	3.665
De 61 a 90 dias	2.203	2.496
De 91 a 120 dias	1.958	4.121
Acima de 120 dias	13.950	11.311
	<u>48.053</u>	<u>28.087</u>
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	(14.389)	(11.560)
	<u>1.083.488</u>	<u>1.073.972</u>

Em 31 de dezembro de 2022, do total de títulos vencidos, 20% (25% em 2021), referem-se a clientes que estão em fase de análise e obtenção de financiamentos bancários, sendo que prováveis perdas já registradas nas demonstrações financeiras. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos	251.466	241.945
Imóveis em construção	1.359.479	809.017
Terrenos para novas obras	1.128.586	1.305.233
Encargos financeiros	42.199	26.458
Adiantamento para fornecedores	69.291	92.620
	<u>2.851.021</u>	<u>2.475.273</u>
Circulante	1.209.550	923.318
Não circulante	1.641.471	1.551.955

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

7. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	33.685	34.431	38.530	37.469
Outros	-	-	5.598	5.592
	<u>33.685</u>	<u>34.431</u>	<u>44.128</u>	<u>43.061</u>
Circulante	-	-	9.348	8.127
Não circulante	33.685	34.431	35.410	34.934

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

8. INVESTIMENTOS

Sociedades controladas	Participação Direta - %		Controladora						
	31/12/2022	31/12/2021	Patrimônio		Resultado	Equivalência	Investimentos		
			Ativo	Passivo	Líquido	do Exercício	Patrimonial	31/12/2022	31/12/2021
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	60,00%	45.029	26.447	18.582	(499)	(299)	11.149	10.564
Ana Clara Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	27.732	6.884	20.848	(6)	(6)	20.848	581
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	41.931	1.840	40.091	5.096	5.096	40.091	38.339
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda.	85,00%	85,00%	38.573	1.425	37.148	4.051	3.443	31.576	35.758
Austin Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	105.878	33.993	71.885	(2)	(2)	71.885	71.648
Barcelona Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	28.505	2.135	26.370	(4.692)	(4.692)	26.370	21.516
Caldas Novas Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	241.015	20.169	220.846	(7.594)	(7.594)	220.846	136.240
Campo Limpo Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	17.084	3.084	14.000	1.995	1.995	14.000	29.316
Cannes Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	97.280	9.392	87.888	(1.606)	(1.606)	87.888	77.040
Catalão Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	15.590	1.726	13.864	(932)	(932)	13.864	10.272
Cristalina Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	30.755	2.433	28.322	(31)	(31)	28.322	17.928
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	50,00%	58.531	14.253	44.278	14.154	7.077	22.139	15.062
E.Z.L.I. Empreend. Imobiliário Ltda.	70,00%	70,00%	208.746	10.548	198.198	57.032	39.922	138.739	147.396
Elba Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	16.818	1.868	14.950	2.072	2.072	14.950	12.498
Ez Cal Participações Ltda. (a) (d)	50,00%	50,00%	59.541	195	59.346	(4.046)	(2.023)	29.673	-
EZ Inc Incorporações Comerciais S.A	97,91%	97,91%	1.048.742	3.601	1.045.141	9.501	9.303	1.023.313	887.997
Fit Casa Incorporadora Ltda	99,99%	99,99%	402.739	253	402.486	58.055	58.055	402.486	408.299

Sociedades controladas	Controladora								
	Participação Direta - %			Patrimônio		Resultado	Equivalência	Investimentos	
	31/12/2022	31/12/2021	Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	31/12/2022	31/12/2021
Georgia Incorporadora Ltda. (a) (c)	80,00%	80,00%	13.018	-	13.018	(80)	(64)	10.415	12.998
Gol Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	211.090	43.350	167.740	12.009	12.009	167.740	135.056
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	106.442	15.950	90.492	16.044	16.044	90.492	72.608
Harisa Incorporadora S.A (a)	50,00%	50,00%	90.838	27.282	63.556	(4.084)	(2.042)	31.778	26.448
Ilha Bela Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	26.745	2	26.743	(220)	(220)	26.743	1.803
Islândia Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	84.066	25.261	58.805	14.330	14.330	58.805	63.035
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	50,00%	89.354	25.648	63.706	20.867	10.433	31.853	25.777
Jacareí Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	24.108	455	23.653	(2.729)	(2.729)	23.653	16.896
Larissa Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	57.392	5.478	51.914	12.375	12.375	51.914	39.539
London Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	51.485	6.442	45.043	17.493	17.493	45.043	63.950
Marina Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	99,99%	18.447	1.558	16.889	2.856	2.856	16.889	28.113
Michigan Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	14.226	3.119	11.107	6.718	6.718	11.107	18.633
Mônaco Incorporação Ltda.	80,00%	80,00%	18.328	1.328	17.000	2.321	1.857	13.600	16.470
Nova Cruz Incorporadora Ltda	99,99%	99,99%	20.010	45	19.965	(32)	(32)	19.965	16.817
Nova Prata Inc. Ltda	99,99%	99,99%	43.767	13	43.754	(281)	(281)	43.754	41.552
Osasco Lote 3 Empr. SPE Ltda (a)	50,00%	50,00%	40.086	1.055	39.031	(927)	(464)	19.516	16.020
Participações Imob. Mooca S.A (a)	50,00%	50,00%	112.241	379	111.862	(1.306)	(653)	55.931	46.004
Phaser Incorporação SPE Ltda (a)	76,25%	76,25%	233.895	46.726	187.169	66.778	50.918	142.716	109.069
Pinhal Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	123.183	63.907	59.276	10.347	10.347	59.276	38.899
Pisa Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	21.954	2.693	19.261	12.928	12.928	19.261	90.483
Provença Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	17.314	16	17.298	296	296	17.298	613
Puebla Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	12.769	908	11.861	1.450	1.450	11.861	12.131
Santa Laura Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	75.728	16.026	59.702	2.600	2.600	59.702	30.857
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	258.695	90.219	168.476	(3.230)	(3.230)	168.476	169.596
Serra Branca Incorporadora Ltda	99,99%	99,99%	40.702	62	40.640	(70)	(70)	40.640	31.099
Siena Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	23.690	661	23.029	3.167	3.167	23.029	37.362
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	15.443	2.876	12.567	1.458	1.458	12.567	11.108
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	170.541	27.794	142.747	32.375	32.375	142.747	110.372
Valentina Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	99,99%	59.464	-	59.464	17.108	17.108	59.464	63.175
Venezia Incorporadora Ltda.	70,44%	70,44%	124.572	12.502	112.070	54.581	38.476	78.942	121.726
Village of Kings Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	11.855	710	11.145	(1.463)	(1.463)	11.145	14.570
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99%	99,99%	16.089	197	15.892	(15)	(15)	15.892	15.906
Outros Investimentos (f)							8.379	198.363	316.595
Subtotal							372.132	3.978.716	3.735.734
“Mais-valia” (b)								70.896	72.699
Total de investimentos (e)								4.049.612	3.808.433

Sociedades controladas em conjunto	Consolidado								
	Participação		Patrimônio		Resultado	Equivalência	Investimentos		
	31/12/2022	31/12/2021	Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	31/12/2022	31/12/2021
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	60,00%	45.029	26.447	18.582	(499)	(299)	11.149	10.564
Cabreúva Incorporadora Ltda (a)	60,00%	60,00%	61.695	13.674	48.021	38.941	22.831	28.813	30.348
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	50,00%	56.026	11.748	44.278	14.154	7.077	22.139	15.062
Ez Cal Participações Ltda. (a) (d)	50,00%	50,00%	59.541	195	59.346	(4.046)	(2.023)	29.673	-
Georgia Incorporadora Ltda. (a) (c)	80,00%	80,00%	13.018	-	13.018	(80)	(64)	10.415	-
Harisa Incorporadora Ltda (a) (b)	50,00%	50,00%	90.838	27.282	63.556	(4.084)	(2.042)	31.778	26.448
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	50,00%	105.988	7.425	98.563	22.753	11.376	49.281	33.055
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	50,00%	89.354	25.648	63.706	20.867	10.434	31.853	25.777
Osasco Lote 3 Empreend. SPE Ltda (a)	50,00%	50,00%	40.086	1.055	39.031	(927)	(464)	19.516	16.020
Participações Imob. Mooca S.A (a)	50,00%	50,00%	111.866	4	111.862	(1.306)	(653)	55.931	46.004
Phaser Incorporação SPE Ltda (a)	76,25%	76,25%	233.895	46.726	187.169	66.778	50.918	142.716	109.069
Outros Investimentos (f)							(10.071)	30.954	56.749
Subtotal							87.020	464.218	369.096
“Mais-valia” (b)								74.432	75.285
Total de investimentos								538.650	444.381

- (a) Empresas controladas em conjunto, não consolidadas nas demonstrações financeiras.
- (b) Na “mais-valia” foram reconhecidos valores de ativos de imóveis a comercializar, ou contas a receber, que, na sua aquisição, tiveram sua avaliação a valor justo. Estes valores estão sendo amortizados, quando aplicável, de acordo com a realização de seu ativo de origem.
- (c) Venda em março de 2022 de 20% de participação da sociedade para parceiro em negócios, passando a participação de 99,99% para 80% e passando de controlada para controlada em conjunto. Valor da venda do investimento por R\$3.017, a ser recebido a partir de 2023. Valor contabilizado na rubrica de “títulos a receber”.
- (d) Representam investimentos em sociedade constituída em parceria com a Construtora Adolpho Lindenberg S.A, conforme detalhado na nota explicativa 15 f.
- (e) No saldo de investimentos não inclui a provisão para perda nos investimentos, classificada no passivo circulante, que totalizou em 31 de dezembro de 2022 R\$762 (R\$823 em 31 de dezembro de 2021).
- (f) Outros investimentos permanentes, com valores em 31 de dezembro de 2022 inferiores a R\$10.000. A redução nestes investimentos no exercício ocorreu devido as reduções de capital nas sociedades controladas.

As movimentações dos investimentos podem ser assim demonstradas:

	Saldo final 31/12/2021	AFACs e aquisições	Equivalência patrimonial	Dividendos	Redução de Capital e outras	Saldo final 31/12/2022
Controladora	3.735.734	498.589	372.132	(461.669)	(166.070)	3.978.716
Consolidado	369.096	71.237	87.020	(62.421)	(714)	464.218

	Saldo final 31/12/2020	AFACs e aquisições	Equivalência patrimonial	Dividendos	Redução De capital e outras	Saldo final 31/12/2021
Controladora	3.380.208	641.704	482.108	(410.823)	(357.463)	3.735.734
Consolidado	329.718	38.435	76.521	(20.906)	(54.672)	369.096

Composição da “mais-valia”:

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ares da Praça Empreendimentos Imobiliários Ltda. (i)	818	1.076	-	-
Phaser Incorporação SPE Ltda. (i) (ii)	291	1.039	291	1.039
Banco de Projetos Granja Viana 1 SPE Ltda. (iv)	-	-	4.768	4.806
Harisa Incorporadora Ltda (i)	10.896	10.896	10.896	10.896
Iracema Incorporadora Ltda. (i)	168	235	168	235
Osasco Lote 3 Empreend. SPE Ltda (iii)	3.195	3.195	3.195	3.195
Participações Imo. Mooca S.A (i)	55.114	55.114	55.114	55.114
Puebla Incorporadora Ltda. (ii)	-	241	-	-
Pisa Incorporadora Ltda. (i)	414	903	-	-
	<u>70.896</u>	<u>72.699</u>	<u>74.432</u>	<u>75.285</u>

- (i) A mais-valia na aquisição destes investimentos foi baseada nos imóveis a comercializar (terrenos), sendo a sua realização efetuada de acordo com a venda dos estoques.
- (ii) Mais-valia na aquisição destes investimentos foi baseada no contas a receber e nos estoques.
- (iii) Aquisição de 50% das quotas nos investimentos em maio de 2021, por R\$8.250, gerando uma mais-valia baseada nos estoques de terrenos da Sociedade controlada em conjunto. Saldo a pagar de R\$4.319 em contas a pagar em 31 de dezembro de 2021.
- (iv) Aquisição pela controlada Fit Casa Incorporadora Ltda de 60% das quotas nos investimentos em dezembro de 2021, por R\$5.568, gerando uma mais-valia baseada nos estoques de terrenos da Sociedade controlada em conjunto. Valor liquidado em fevereiro de 2022.

9. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

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

Composição de resultado a apropriar:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(i) RECEITA DE VENDAS A APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS		
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Receita de vendas contratadas	2.425.610	2.063.923
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.329.597	1.304.670
Receita de vendas apropriadas	1.343.658	1.308.132
Distratos - receitas estornadas	(14.061)	(3.462)
RECEITAS DE VENDAS A APROPRIAR (A - B)	<u>1.096.013</u>	<u>759.253</u>
(ii) RECEITA DE INDENIZAÇÃO POR DISTRATOS	(1.383)	(415)
(iii) RECEITA DE VENDAS A APROPRIAR DE CONTRATOS NÃO QUALIFICÁVEIS PARA RECONHECIMENTO DE RECEITA	6.091	3.462
(iv) PROVISÃO PARA DISTRATOS (PASSIVO)	1.383	(183)
Ajuste em receitas apropriadas	14.062	3.462
Ajuste em contas a receber de clientes	(11.296)	(3.230)
Receita indenização por distratos	(1.383)	(415)
(v) CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS		
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Custo orçado das unidades	1.588.378	1.167.146
Custo incorrido líquido das unidades		
(b) Custo de construção incorridos	(884.113)	(717.398)
Encargos financeiros apropriados	(8.184)	(1.079)
(c) Distratos - custos de construção	7.522	2.232
CUSTO ORÇADO A APROPRIAR (A + B + C) - SEM ENCARGOS FINANCEIROS	<u>711.787</u>	<u>451.980</u>
Driver (custo incorrido/custo orçado) sem encargos (%)	55,19%	61,47%
(vi) CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES EM ESTOQUE		
<u>Empreendimentos em construção</u>		
(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.148.286	852.738
Custo incorrido das unidades – líquido		
(b) Custos de construção incorridos	(477.272)	(378.731)
Encargos financeiros apropriados	(3.250)	(668)
Unidades em estoque sem encargos	(480.522)	(379.399)
CUSTO ORÇADO A APROPRIAR EM ESTOQUES SEM ENCARGOS FINANCEIROS (A + B)	<u>671.014</u>	<u>474.007</u>

a) Patrimônio de afetação

Os empreendimentos inseridos no “Patrimônio de Afetação” em observância à Lei 10.931/04 perfazem em 31 de dezembro de 2022, 43,5% do total do ativo consolidado (46,5% em 2021).

10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos nas demonstrações financeiras consolidadas são representados por créditos imobiliários, com juros médios de 8,5% a.a. (8,3% a.a. em 2021), com vencimento final previsto para até janeiro de 2026, no montante de R\$223.389 em 31 de dezembro de 2022, sendo R\$58.503 no circulante e R\$164.886 no não circulante (R\$29.359, sendo R\$6.214 no circulante e R\$23.145 no não circulante em 31 de dezembro de 2021).

O saldo de empréstimos e financiamentos é representado pelos financiamentos a vencer a partir de janeiro de 2022. A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	Saldo inicial 31/12/2021	Captação	Amortização	Juros Pagos	Juros incorridos	Saldo final 31/12/2022
Empréstimos e financiamentos	29.359	198.800	(7.103)	(7.021)	9.354	223.389

	Saldo inicial 31/12/2020	Captação	Amortização	Juros pagos	Juros incorridos	Saldo final 31/12/2021
Empréstimos e financiamentos	4.562	29.738	(4.998)	(757)	814	29.359

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

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

11. DEBÊNTURES

Em Reunião do Conselho de administração de 6 de maio de 2022, foi aprovada a 1ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, da espécie quirografária, em série única, para distribuição pública, com esforços restritos nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 476 de 16 de janeiro de 2009:

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

	Saldo inicial 31/12/2021	Captação	Juros pagos	Juros incorridos	Realização Custos de emissão	Saldo final 31/12/2022
Debêntures (i)	-	300.000	(21.778)	27.363	-	305.585
(-) Custos de emissão (i)	-	(1.862)	-	-	414	(1.448)
		298.138	(21.778)	27.363	414	304.137

(i) O saldo é apresentado líquido dos custos de emissão das debêntures de R\$1.448 em 31 de dezembro de 2022, e os juros classificados no passivo circulante.

Índices financeiros nas cláusulas de “Covenants”:

	Limite	Resultado
a) <u>(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar)</u> Patrimônio Líquido	<0,80	(0,08)
b) <u>(Recebíveis + Receita a apropriar + Estoques)</u> (Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos a apropriar)	>1,50 ou <0	16,03

12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Em 31 de dezembro de 2022, o montante de R\$131.537 (R\$170.072 em 31 de dezembro de 2021) nas demonstrações financeiras consolidadas representa os valores recebidos de clientes em excesso à evolução financeira dos empreendimentos e recebimentos de clientes em empreendimentos não reconhecidos contabilmente (empreendimentos em momento de cláusulas suspensivas, a serem reconhecidos a posteriori).

13. TERRENOS A PAGAR

Sociedade controlada	Localização	Índice de atualização	Consolidado	
			31/12/2022	31/12/2021
Austin Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	IPCA/IBGE	33.993	32.134
Ana Clara Incorporadora Ltda.	Saúde	-	6.880	
Barcelona Incorporadora Ltda.	Indianópolis	-	497	965
Caldas Novas Incorporadora Ltda.	Paraíso	-	17.818	22.707
Colmar Incorporadora Ltda. (i)	Santo Amaro	CDI	62.178	130.104
Cristalina Incorporadora Ltda	Osasco	IPCA-E	2.228	10.613
Gol Incorporadora Ltda.	Pirituba	IPCA/IBGE	-	2.218
Juquitiba Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	IGPM/FGV	-	3.262
Larissa Incorporadora Ltda.	Moema	-	-	859
Outras			317	766
			<u>123.911</u>	<u>203.628</u>
Circulante			123.911	50.106
Não circulante			-	153.522

- (i) Terreno a ser pago em parcelas semestrais e término dos pagamentos previsto para outubro de 2023. Sobre o saldo a pagar, incide a atualização monetária de 85% do CDI. Taxa do ajuste a valor presente aplicada foi de 10,5 a.a.

Em 31 de dezembro de 2022, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações. As parcelas classificadas no não circulante têm vencimentos previstos para a partir de 2024.

14. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:				
IRPJ diferido	514	1.382	984.585	972.164
CSLL diferida	129	345	13.199	12.810
PIS e COFINS diferidos	46	125	6.806	6.587
	-	-	21.382	20.086
	<u>175</u>	<u>470</u>	<u>41.387</u>	<u>39.483</u>
Circulante	-	-	12.753	12.254
Não circulante	175	470	28.634	27.229

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	<u>324.412</u>	<u>429.459</u>	<u>377.897</u>	<u>478.224</u>
Alíquota - 34%	(110.300)	(146.016)	(128.485)	(162.596)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	126.525	163.917	29.587	26.017
Efeito de outras exclusões	233	650	233	650
Efeito sobre adições	(2.221)	(2.713)	(3.521)	(2.306)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	80.339	127.317
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	<u>(13.942)</u>	<u>(15.169)</u>	<u>(13.943)</u>	<u>(15.169)</u>
Total dos impostos	<u>295</u>	<u>669</u>	<u>(35.790)</u>	<u>(26.087)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(35.511)	(29.093)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	<u>295</u>	<u>669</u>	<u>(279)</u>	<u>3.006</u>
Taxa efetiva	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,5%</u>	<u>5,5%</u>

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

15. PARTES RELACIONADAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativo não circulante (*):				
Analysys Consultoria, Planej. e Partic. S/S	868	868	-	-
Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (f)	16.726	-	16.726	-
Outros	<u>137</u>	<u>420</u>	<u>164</u>	<u>384</u>
Total	<u>17.731</u>	<u>1.288</u>	<u>16.890</u>	<u>384</u>
Passivo circulante (*):				
Bergamo Incorporadora Ltda.	1.119	1.557	-	-
Ibiúna Incorporadora Ltda.	300	300	-	-
Monza Incorporadora Ltda.	320	320	-	-
Scipião Incorporadora Ltda.	190	190	-	-
VIP Intermediação Imob. Ltda.	395	395	-	-
Outros	<u>1.225</u>	<u>1.170</u>	<u>850</u>	<u>725</u>
Total	<u>3.549</u>	<u>3.932</u>	<u>850</u>	<u>725</u>

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes operações:

- Contrato de aluguel com o acionista controlador, para o imóvel onde se situa parte de suas instalações, sendo o custo mensal de R\$290 em 2022 (R\$250 em 2021), reajustado anualmente pela variação positiva do IGP-DI-FGV. O prazo de locação é de cinco anos, e há multa no caso de rescisão correspondente ao valor de três meses de aluguel. As condições e valores de mercado são os mesmos que praticaria com terceiros.
- Venda de 11.696 Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC à coligada AK 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo saldo em 31 de dezembro de 2021 e de 2020 era de R\$14.618, com o seu saldo a receber registrado em "Títulos a receber". Nessa transação não estão previstas atualizações monetárias ou juros.
- Redução de capital a receber de controladas que totalizaram R\$22.097 em 31 de dezembro de 2022 (R\$34.319 em 31 de dezembro de 2021), registrada em "Outros créditos" na controladora.

- d) Venda de unidades imobiliárias residenciais em 2019 no valor de R\$3.010 a acionistas controladores, em condições e preço de mercado que seriam praticados com terceiros. Durante o exercício de 2022 os saldos a receber foram quitados (R\$14 em 31 de dezembro de 2021).
- e) Venda de unidade imobiliária residencial a administrador da Companhia em 2019 pelo valor de R\$4.932, e venda de unidade imobiliária residencial a administrador da Companhia em 2020 pelo valor de R\$1.157, ambos em condições e preço semelhantes praticados no mercado. O saldo devedor a receber (clientes) em 31 de dezembro de 2022 era de R\$489 (R\$4.434 em 31 de dezembro de 2021).
- f) Em 23 de fevereiro de 2022 a Companhia celebrou um “Acordo de Associação, Investimento e Outras Avenças”, com a Construtora Adolpho Lindenberg S.A., com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários, através de uma sociedade.

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

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

Em maio de 2022, foi formalizado um contrato de Mútuo entre a Companhia e a Construtora Adolpho Lindenberg S.A., com um limite de empréstimo de R\$32.500 a ser efetuado em até 24 meses, com vencimento para até 30 de junho de 2028, com encargos de CDI + 3% a.a. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo devedor era de R\$16.422 deste contrato, registrado no grupo de Partes Relacionadas.

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

16. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação.

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas a Administração constituiu provisão em montante considerado suficiente para cobrir prováveis perdas, que totalizaram em 31 de dezembro de 2022 R\$8.292 e R\$10.182 na controladora e consolidado, respectivamente (R\$13.863 e R\$15.930 na controladora e consolidado respectivamente em 31 de dezembro de 2021).

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, em 31 de dezembro de 2022 o total era de R\$56.155, sendo R\$50.165 cíveis e R\$5.990 trabalhistas (em 31 de dezembro de 2021 R\$40.297, sendo R\$33.687 cíveis e R\$6.610 trabalhistas).

17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o capital social era de R\$2.888.997, dividido em 220.989.103 ações ordinárias sem valor nominal (em 31 de dezembro de 2021 eram 227.000.000 ações ordinárias sem valor nominal).

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

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

b) Reserva de capital

A reserva de capital decorre do ganho na alienação de ações em tesouraria durante o exercício de 2011 e poderá ser utilizada em observância ao disposto no artigo 200 da Lei 6.404/76 e alterações. Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o saldo é de R\$38.297.

c) Ágio em transações com sócios

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

d) Reserva legal

Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$241.317 (em 31 de dezembro de 2021 era de R\$225.081).

e) Reserva de expansão

Conforme disposto no artigo 25 letra “f” do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Expansão” terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$1.436.385 (em 31 de dezembro de 2021 é de R\$1.336.779).

f) Dividendos

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

Em Assembleia Geral Ordinária de 28 de abril de 2022, foi aprovada a distribuição de dividendo mínimo obrigatório de R\$102.155 relativos ao resultado do exercício de 2021. Estes dividendos foram pagos em 31 de março de 2022.

A destinação dos resultados dos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 foi a seguinte:

	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido do exercício	324.707	430.128
Reserva legal - 5%	(16.235)	(21.506)
	<u>308.472</u>	<u>408.622</u>
Dividendos propostos - 25% - mínimos obrigatórios	(77.118)	(102.155)
Dividendos intermediários pagos (*)	69.634	-
Dividendos a pagar	7.484	-
Reserva de expansão	(231.354)	(306.467)
	<u>-</u>	<u>-</u>

(*) Dividendos intermediários pagos durante o exercício de 2022, conforme deliberações do Conselho de Administração.

g) Ações em tesouraria

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

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

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

Em 12 de maio de 2022, foi aprovado pelo Conselho de Administração, o terceiro programa de recompra de ações de emissão da Companhia de 9.472.253 ações ordinárias, sendo adquiridas até 30 de setembro de 2022, 2.863.400 ações ordinárias, pelo valor de R\$45.181.

18. LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO

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

	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
Lucro atribuível aos acionistas controladores	324.707	430.128
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares) (i)	219.664	225.805
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	<u>1,48</u>	<u>1,90</u>

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

(i) Com efeito das ações recompradas na média ponderada das ações em circulação.

19. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	1.239.286	1.022.713
Receita de locações e de serviços prestados	22.757	19.988
Total da receita operacional bruta	<u>1.262.043</u>	<u>1.042.701</u>
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(112.333)	(61.014)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(28.450)	(23.821)
Total das deduções da receita bruta	<u>(140.783)</u>	<u>(84.835)</u>
Receita líquida	<u>1.121.260</u>	<u>957.866</u>

20. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo de obra/terrenos	-	-	(722.293)	(505.325)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	(5.705)	(6.135)
Manutenção/garantia	-	-	(9.033)	(4.603)
Total	-	-	(737.031)	(516.063)
Despesas comerciais:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(38.377)	(30.907)
Comissão de vendas	-	-	(18.943)	(21.725)
Despesas com "stands" e decorado	-	-	(26.939)	(21.848)
Despesas com unidades em estoque	-	-	(12.809)	(11.699)
Total	-	-	(97.068)	(86.179)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(27.962)	(24.470)	(42.610)	(36.802)
Despesas com benefícios a empregados	(7.985)	(7.148)	(14.717)	(13.211)
Despesas de depreciações e amortizações	(3.629)	(2.777)	(4.468)	(3.649)
Despesas com serviços prestados	(22.164)	(15.575)	(33.177)	(26.639)
Despesas com conservação de imóveis	(624)	(624)	(743)	(728)
Despesas com taxas e emolumentos	(1.628)	(1.728)	(2.859)	(3.167)
Despesas com licenças e softwares	(5.290)	(3.255)	(6.328)	(3.922)
Demais despesas	(5.495)	(4.992)	(9.865)	(8.799)
Total	(74.777)	(60.569)	(114.767)	(96.917)

21. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 28 de abril de 2022, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração bruta global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$20.000.

Durante o exercício de 2022, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$19.284, sendo R\$14.413 fixos e R\$4.871 variáveis (R\$16.076, sendo R\$11.568 fixos e R\$4.508 variáveis em 2021).

22. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas:				
Rendimento de aplicação financeira	70.602	27.886	100.299	42.848
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	66.400	139.405
Outras receitas	4.257	2.706	8.459	5.328
Total	74.859	30.592	175.158	187.581
Despesas:				
Juros e variações monetárias passivas (i)	(31.176)	(1.961)	(31.689)	(2.199)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	(5.171)	(16.687)
Outras despesas	(23)	(52)	(147)	(206)
Total	(31.199)	(2.013)	(37.007)	(19.092)

(i) No exercício de 2022 a despesa financeira foi impactada pelos juros das debêntures.

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

23.1. Gestão de risco de capital

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

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

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

23.2. Caixa líquido

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Empréstimos e financiamentos	-	-	(223.389)	(29.359)
Debêntures	(304.137)	-	(304.137)	-
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	563.251	514.683	768.677	897.690
Caixa líquido	259.114	514.683	241.151	868.331
Patrimônio líquido	4.469.647	4.283.453	4.538.944	4.369.061
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	0,06	0,12	0,05	0,20

23.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<u>Ativos financeiros</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	8.017	2.677	49.103	62.045
<u>Valor justo por meio do resultado:</u>				
Aplicações financeiras	555.234	512.006	719.574	835.645
<u>Custo amortizado:</u>				
Contas a receber	-	-	1.083.488	1.073.972
Títulos a receber	14.618	14.618	16.727	16.727
Partes relacionadas	17.731	1.288	16.890	384
<u>Passivos financeiros</u>				
<u>Custo amortizado:</u>				
Fornecedores	1.996	803	54.530	49.483
Empréstimos e financiamentos	-	-	223.389	29.359
Debêntures	304.137	-	304.137	-
Contas a pagar	197	10.772	36.082	31.949
Terrenos a pagar	-	-	123.911	203.628
Partes relacionadas	3.549	3.932	850	725

23.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

23.5. Gestão de risco de mercado

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

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

23.6. Exposição a riscos cambiais

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

23.7. Exposição a riscos de taxas de juros

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

Em 31 de dezembro de 2022, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses. Foi considerado um decréscimo (ativo) e acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 13,75% (CDI), 2,34% (TR), 4,10% (IGPM), 6,30% (IPCA), 4,00% (IGP-DI), 13,75% (SELIC) e 5,30% (INCC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber, e terrenos a pagar:

Indicadores	Controladora			Consolidado		
	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo						
Aplicações financeiras (decrécimo do CDI)	76.345	57.259	38.172	98.941	74.206	49.471
Contas a receber	-	-	-	49.692	37.269	24.846
Passivo						
Empréstimos e financiamentos (acrécimo TR)	-	-	-	5.227	6.534	7.841
Terrenos a pagar	-	-	-	9.551	11.939	14.327
Debentures (acrécimo CDI)	41.819	52.274	62.728	41.819	52.274	62.728

23.8. Gestão do risco de liquidez

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

Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescendo às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

	Consolidado			
	Fluxo de caixa contratual			
	Até 1 ano	De 1 a 4 anos	Total	Saldo contábil
Empréstimos e financiamentos	74.156	175.629	249.785	223.389
Fornecedores	54.530	-	54.530	54.530
Terrenos a pagar	133.462	-	133.462	123.911
Debentures	47.797	370.352	418.149	304.137

23.9. Concentração de risco

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

23.10. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e de suas controladas em 31 de dezembro de 2022 e 2021, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a nota explicativa 22.3, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

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

Hierarquia de valor justo

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

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

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

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

Em 31 de dezembro de 2022, exceto as opções do bônus de subscrição mencionadas na nota 15.f, a Companhia e suas controladas não possuíam outros instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos. Todos os instrumentos financeiros existentes estão classificados no nível 2 de hierarquia, exceto os bônus mencionados na nota 15.f, que foram classificados no nível 3, conforme modelo Black-Scholes, mas foram totalmente imateriais para qualquer registro contábil ou divulgação.

24. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2022, os seguintes contratos de seguros:

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

25. COMPROMISSOS

A Companhia, em 31 de dezembro de 2022, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$966.821 (R\$770.894 em 31 de dezembro de 2021), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima a ser utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

A Companhia através da sua controlada EZ INC Incorporações Comerciais S.A., possui contratos de arrendamento mercantil operacional como arrendadora, com prazos de vigência de um a vinte anos, no montante total de R\$106.597 em 31 de dezembro 2022 (R\$124.912 em 31 de dezembro de 2021), conforme fluxos de recebimentos abaixo:

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Aluguéis a receber em 1 ano	6.643	9.641
Aluguéis a receber em 2 anos	6.436	9.171
Aluguéis a receber em 3 anos	6.257	8.958
Aluguéis a receber em 4 anos	6.257	8.958
Aluguéis a receber após 5 anos	<u>81.004</u>	<u>88.184</u>
	<u>106.597</u>	<u>124.912</u>

26. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

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

a) Principais rubricas de resultado, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receita bruta	40.483	36.069	1.221.560	1.006.632	1.262.043	1.042.701
Deduções da receita bruta	(1.160)	(2.987)	(139.623)	(81.848)	(140.783)	(84.835)
Receita líquida	39.323	33.082	1.081.937	924.784	1.121.260	957.866
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(11.889)	(8.324)	(725.142)	(507.739)	(737.031)	(516.063)
Lucro bruto	27.434	24.758	356.795	417.045	384.229	441.803
Despesas com vendas	(3.551)	(5.928)	(93.517)	(80.251)	(97.068)	(86.179)

b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Ativos:						
Contas a receber	39.431	45.479	1.044.057	1.028.493	1.083.488	1.073.972
Imóveis a comercializar	1.206.550	975.712	1.644.471	1.499.561	2.851.021	2.475.273
Passivos:						
Empréstimos e financiamentos	125.646	6.583	97.743	22.776	223.389	29.359
Adiantamento de clientes	-	-	131.537	170.072	131.537	170.072
Terrenos a pagar	62.178	130.224	61.733	73.404	123.911	203.628

27. EVENTO SUBSEQUENTE

Em atendimento ao ofício-circular nº 1/2023/CVM/SNC/SEP de 13/02/2023 a Companhia informa que não possui processos tributários que pudessem representar impactos em suas demonstrações financeiras decorrentes de decisão do STF sobre coisa julgada em matéria tributária ocorrida em 08/02/2023.

PARECER DO CONSELHO FISCAL

Os membros do Conselho Fiscal da Companhia, abaixo assinados, dentro de suas atribuições e responsabilidades legais, procederam à análise das Demonstrações Financeiras tomadas em seu conjunto, do Relatório da Administração e da Proposta da Administração para destinação do lucro líquido, referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2022, e com base nas análises efetuadas, nos esclarecimentos prestados pela administração, considerando, ainda, o relatório sem ressalvas dos auditores independentes, Ernst & Young Auditores Independentes S.S., concluíram que os documentos acima, em todos os seus aspectos relevantes, estão adequadamente apresentados, e opinam por unanimidade pelo seu encaminhamento para deliberação da Assembleia Geral Ordinária da Companhia que será realizada em 27 de abril de 2023.

Ainda, procederam à análise da Proposta da Administração para destinação dos resultados do exercício social de 2022, conforme aprovada em Reunião do Conselho de Administração realizada nesta data, e opinam por unanimidade pelo seu encaminhamento para deliberação da Assembleia Geral Ordinária da Companhia que será realizada em 27 de abril de 2023.

São Paulo, 16 de março 2023

Membros do Conselho Fiscal:

Paulo Chede Mattar

Flavio Pedro de M. Nazarian

Luciana Doria Wilson

PARECER DO COMITÊ DE AUDITORIA DA EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS REFERENTES EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022

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

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

As avaliações do Comitê de Auditoria em relação às demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, fundamentaram-se nas informações recebidas da administração da Companhia e do Relatório elaborado por Ernst & Young Auditores Independentes S/S, na qualidade de auditores independentes da Companhia (“Relatório dos Auditores Independentes” e “Auditores Independentes”, respectivamente) em reuniões cujos assuntos discutidos estão registrados nas respectivas atas deste Comitê de Auditoria, assim como em suas próprias análises complementares decorrentes de suas atuações.

O Comitê de Auditoria, em cumprimento às disposições regulamentares e consideradas as suas responsabilidades e limitações inerentes ao escopo e alcance de sua atuação, revisou as informações financeiras e o correspondente Relatório dos Auditores Independentes, elaborados de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis as entidades de incorporação imobiliária do Brasil, registradas na CVM, considerando as informações prestadas pela Administração da Companhia e pelos Auditores Independentes, opinam, por unanimidade, que os mesmos refletem, adequadamente, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia.

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

São Paulo, 16 de março de 2023.

Nelson Sampaio Bastos

Anis Chacur Neto

Antonio Carlos dos Santos Arantes

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

Declaramos, na qualidade de diretores da **EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A.** ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.312.229/0001-73, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as Demonstrações Financeiras do exercício findo em 31 de dezembro 2022; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia, referente as demonstrações financeiras, mencionadas no item (i).

São Paulo, 16 de março de 2023.

Marcelo Ernesto Zarzur
Diretor Presidente e Diretor Técnico

Flavio Ernesto Zarzur
Diretor Vice-Presidente

Silvio Ernesto Zarzur
Diretor Vice-Presidente, Incorp. e
de Novos Negócios

Marcos Ernesto Zarzur
Diretor Comercial

Mauro Alberto
Diretor Administrativo

A. Emilio C. Fugazza
Diretor Financeiro e de RI

Silvio H. Yamamura
Diretor de Operações Imobiliárias

Roberto Mounir Maalouli
Diretor Jurídico