

# DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS 1T23

## TELECONFERÊNCIA RESULTADOS

*Tradução simultânea (português – inglês)*

12 de maio de 2023

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






Acompanhe pelo Zoom:

[Clique aqui](#) ou acesse pelo QR Code  
831 1521 3682

## Contate o RI

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

 Tel.: +55 (11) 5056-8313  
 [ri@eztec.com.br](mailto:ri@eztec.com.br)  
 [www.eztec.com.br/ri](http://www.eztec.com.br/ri)

**SUMÁRIO**

DESTAQUES DO 1T23 .....	3
COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO .....	4
BALANÇO PATRIMONIAL.....	5
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS .....	6
INDICADORES FINANCEIROS .....	7
RECEITA, CUSTO & LUCRO BRUTO.....	7
DESPESAS COMERCIAIS.....	9
DESPESAS ADMINISTRATIVAS .....	10
EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL.....	11
RESULTADO A APROPRIAR .....	12
RESULTADO FINANCEIRO .....	13
CAIXA E ENDIVIDAMENTO.....	14
INDICADORES OPERACIONAIS.....	15
LANÇAMENTOS.....	15
INFORMAÇÃO DAS OPERAÇÕES.....	16
EZ INC.....	17
VENDAS & DISTRATOS.....	18
ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA .....	20
ESTOQUE.....	21
BANCO DE TERRENOS .....	22
MERCADO DE CAPITALIS.....	24
VALOR ADICIONÁVEL .....	24
ANEXOS .....	26
FLUXO DE CAIXA .....	26
EVOLUÇÃO DO PoC.....	27
ESTOQUE POR EMPREENDIMENTO .....	28
RECEITA POR EMPREENDIMENTO .....	31
COMPARTILHADAS .....	33
EZ INC.....	34
FIT CASA .....	36

# DESTAQUES DO 1T23



## Jota by Lindenbergh

1º Projeto da JV - EZCAL

33,7%

Vendido

R\$ 254 milhões



Adolpho Lindenbergh  
CONSTRUTORA



**Vendas de R\$ 414 milhões no 1T23 gera aumento de 20% na comparação com o 4T22 e de 18% contra o 1T22**  
Performance do Jota by Lindenbergh, 1º projeto da JV com a CAL, eleva para 20% a VSO dos lançamentos

Destaque Financeiro	1T23	4T22	%Var	1T22	%Var
Receita Líquida (R\$ mil)	250.784	310.897	-19,34%	287.160	-12,67%
Lucro Bruto (R\$ mil)	71.285	76.990	-7,41%	112.863	-36,84%
Margem Bruta	28,4%	24,8%	3,7 p.p	39,3%	-10,9 p.p
Lucro Líquido (R\$ mil)	42.225	31.511	34,00%	104.649	-59,65%
Margem Líquida	16,8%	10,1%	6,7 p.p	36,4%	-19,6 p.p
Lucro por Ação (R\$)	0,19	0,14	35,71%	0,47	-59,57%
Caixa (Dívida) Líquido (R\$ mil)	(180.365)	(241.151)	-24,90%	(792.755)	-77,25%
Geração (Queima) de Caixa (R\$ mil)	(60.786)	(170.801)	-64,41%	(75.576)	-19,57%

Destaque Operacional	1T23	4T22	%Var	1T22	%Var
Número de projetos /fases lançados	1	3	-66,67%	3	-66,67%
VGTV %EZTEC (R\$ mil)	127.224	293.500	-56,65%	489.400	-74,00%
Vendas Brutas %EZTEC (R\$ mil)	414.087	345.865	19,73%	351.656	17,8%
Vendas Líquidas %EZTEC (R\$ mil)	366.432	304.420	20,37%	303.746	20,64%
Estoque Total (R\$ milhão)	2.653	2.848	-6,85%	3.052	-13,06%
VSO Líq.	12,1%	9,7%	2,4 p.p	11,1%	1 p.p
Número de Canteiros em Execução	21	20	5,00%	20	5,00%
Banco de Terrenos (R\$ milhão)	8.344	8.630	-3,31%	9.210	-9,40%

São Paulo, 11 de maio de 2023 - A EZTEC S.A. (B3: EZTC3), com 44 anos de existência, se destaca como uma das Companhias com maior lucratividade do setor de construção e incorporação no Brasil. A Companhia anuncia os resultados do primeiro trimestre de 2023 (1T23). As informações operacionais e financeiras da EZTEC, exceto onde indicado de outra forma, são apresentadas com base em números consolidados e em Milhares de Reais (R\$), preparadas de acordo com as Práticas Contábeis Adotadas no Brasil ("BR GAAP") e as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil, como aprovadas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC). Os dados não contábeis e não financeiros não foram revisados.

# COMENTÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

# 1T23

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

Operacionalmente este primeiro trimestre apresentou particularidades, especialmente no que tange as vendas. A Companhia atingiu R\$ 414 milhões no %EZTEC, incremento de 20% frente o 4T22 e 18% frente ao mesmo período do ano passado. Parte significativa deste volume decorreu das vendas das unidades em construção que elevaram 42% em relação ao 4T22, representando 66% do volume vendido no trimestre, e da melhora da velocidade de vendas (VSO) dos lançamentos que atingiu 20%. Tais números permitiram a EZTEC a redução de 8% de seu estoque em oferta.

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

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

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

Finalmente, aproveitamos para informar aos nossos acionistas que o Conselho de Administração aprovou o pagamento de dividendos sob os lucros trimestrais. O montante total será de R\$ 10 milhões, aproximadamente R\$ 0,04 (quatro centavos) por ação a serem pagos no dia 31 de maio de 2023.

Uma boa leitura,

**A ADMINISTRAÇÃO**

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

**Relacionamento com os Auditores Independentes.** Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S.S. não prestaram em 2023 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

# BALANÇO PATRIMONIAL

Clique e acesse os dados em Excel



Período findo de 31 de março de 2023  
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	1T23	4T22	%Var	1T22	%Var
<b>ATIVOS</b>	<b>5.601.273</b>	<b>5.533.594</b>	<b>1,22%</b>	<b>5.067.339</b>	<b>10,54%</b>
<b>ATIVOS CIRCULANTES</b>	<b>2.491.298</b>	<b>2.337.621</b>	<b>6,57%</b>	<b>2.219.960</b>	<b>12,22%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	36.971	49.103	-24,71%	58.846	-37,17%
Aplicações Financeiras	752.458	719.574	4,57%	772.168	-2,55%
Contas a Receber de Clientes	320.651	336.887	-4,82%	315.053	1,78%
Provisão para Clientes Duvidosos	(18.013)	(14.389)	25,19%	(13.526)	33,17%
Imóveis a Comercializar	1.362.800	1.209.550	12,67%	1.039.859	31,06%
Impostos a Compensar	9.492	9.348	1,54%	8.161	16,31%
Outros Créditos	26.939	27.548	-2,21%	39.399	-31,63%
<b>ATIVOS NÃO CIRCULANTES</b>	<b>3.109.975</b>	<b>3.195.973</b>	<b>-2,69%</b>	<b>2.847.379</b>	<b>9,22%</b>
Contas a Receber de Clientes	774.622	760.990	1,79%	743.957	4,12%
Imóveis a Comercializar	1.535.346	1.641.471	-6,47%	1.496.466	2,60%
Impostos a Compensar	32.794	35.410	-7,39%	26.074	25,77%
Partes Relacionadas	21.381	16.890	26,59%	164	12937,20%
Títulos a receber	16.727	16.727	0,00%	19.744	-15,28%
Outros Créditos	136.788	133.125	2,75%	35.894	281,09%
Ágio em Investimentos	73.565	73.968	-0,54%	75.005	-1,92%
Investimentos	469.691	464.682	1,08%	402.105	16,81%
Imobilizado	47.271	50.920	-7,17%	45.943	2,89%
Intangível	1.790	1.790	0,00%	2.027	-11,69%
<b>PASSIVOS</b>	<b>1.033.538</b>	<b>994.650</b>	<b>3,91%</b>	<b>593.428</b>	<b>74,16%</b>
<b>PASSIVOS CIRCULANTES</b>	<b>454.575</b>	<b>475.669</b>	<b>-4,43%</b>	<b>360.083</b>	<b>26,24%</b>
Fornecedores	64.087	54.530	17,53%	62.804	2,04%
Obrigações Trabalhistas	11.921	9.796	21,69%	10.534	13,17%
Obrigações Fiscais	24.105	24.660	-2,25%	26.814	-10,10%
Empréstimos e Financiamentos	70.370	58.503	20,28%	12.545	460,94%
Debêntures	15.919	4.965	220,62%	-	n.a
Contas a Pagar	34.370	36.082	-4,74%	34.459	-0,26%
Provisão para Garantia	7.077	7.544	-6,19%	8.725	-18,89%
Adiantamento de Clientes	131.791	131.537	0,19%	151.714	-13,13%
Terrenos a Pagar	78.784	123.911	-36,42%	37.218	111,68%
Dividendos a Pagar	-	7.484	-100,00%	-	n.a
Partes Relacionadas	856	850	0,71%	725	18,07%
Impostos com Recolhimento Diferido	12.305	12.753	-3,51%	11.291	8,98%
Direitos de uso a pagar	2.990	3.054	-2,10%	3.254	-8,11%
<b>PASSIVOS NÃO CIRCULANTES</b>	<b>578.963</b>	<b>518.981</b>	<b>11,56%</b>	<b>233.345</b>	<b>148,11%</b>
Empréstimos e Financiamentos	223.447	164.886	35,52%	25.714	768,97%
Debêntures	299.328	299.172	0,05%	-	n.a
Terrenos a Pagar	-	-	n.a	148.280	-100,00%
Provisão para Garantia	6.530	5.721	14,14%	4.203	55,37%
Provisão para Contingências	10.182	10.182	0,00%	15.930	-36,08%
Impostos com Recolhimento Diferido	29.678	28.634	3,65%	27.108	9,48%
Outros Débitos com Terceiros	2.389	2.389	0,00%	2.389	0,00%
Direitos de uso a pagar	7.409	7.997	-7,35%	9.721	-23,78%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>4.567.735</b>	<b>4.538.944</b>	<b>0,63%</b>	<b>4.473.911</b>	<b>2,10%</b>
<b>PATRIMÔNIO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES</b>	<b>4.511.872</b>	<b>4.469.647</b>	<b>0,94%</b>	<b>4.387.209</b>	<b>2,84%</b>
Capital Social	2.888.997	2.888.997	0,00%	2.888.997	0,00%
Reservas de Capital	38.297	38.297	0,00%	38.297	0,00%
Custo com Emissão de Ações	(40.754)	(40.754)	0,00%	(40.754)	0,00%
Ações em Tesouraria	(45.181)	(45.181)	0,00%	(116.426)	-61,19%
Reservas de Lucros	1.677.702	1.352.995	24,00%	1.561.860	7,42%
Resultado do Período	42.225	324.707	-87,00%	104.649	-59,65%
Ágio em transações com sócios	(49.414)	(49.414)	0,00%	(49.414)	0,00%
<b>PATRIMÔNIO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES</b>	<b>55.863</b>	<b>69.297</b>	<b>-19,39%</b>	<b>86.702</b>	<b>-35,57%</b>

# DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

Clique e acesse os dados em Excel



Período findo de 31 de março de 2023  
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	1T23	4T22	%Var	1T22	%Var
<b>RECEITA BRUTA</b>	<b>282.351</b>	<b>348.257</b>	<b>-18,92%</b>	<b>325.033</b>	<b>-13,13%</b>
(+) Receita de Venda de Imóveis	276.926	341.947	-19,01%	319.460	-13,31%
(+) Receita de Prestação de Serviços e Locações	5.425	6.310	-14,03%	5.573	-2,66%
<b>DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA</b>	<b>(31.567)</b>	<b>(37.360)</b>	<b>-15,51%</b>	<b>(37.873)</b>	<b>-16,65%</b>
(-) Cancelamento de Vendas	(25.545)	(29.103)	-12,23%	(30.783)	-17,02%
(-) Imposto Incidentes sobre Vendas	(6.022)	(8.257)	-27,07%	(7.090)	-15,06%
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	<b>250.784</b>	<b>310.897</b>	<b>-19,34%</b>	<b>287.160</b>	<b>-12,67%</b>
<b>CUSTOS DE MERCADORIAS VENDIDAS</b>	<b>(179.499)</b>	<b>(233.907)</b>	<b>-23,26%</b>	<b>(174.297)</b>	<b>2,98%</b>
(-) Custo de Obra/Terrenos	(172.699)	(227.882)	-24,22%	(171.942)	0,44%
(-) Encargos Financeiros Capitalizados	(3.423)	(2.386)	43,46%	(849)	303,18%
(-) Manutenção do Estoque e Garantias	(3.377)	(3.639)	-7,20%	(1.506)	124,24%
<b>LUCRO BRUTO</b>	<b>71.285</b>	<b>76.990</b>	<b>-7,41%</b>	<b>112.863</b>	<b>-36,84%</b>
(%) Margem Bruta	28,4%	24,8%	3,7 p.p	39,3%	-10,9 p.p
<b>(DESPESAS) / RECEITAS OPERACIONAIS</b>	<b>(42.095)</b>	<b>(51.757)</b>	<b>-18,67%</b>	<b>(35.865)</b>	<b>17,37%</b>
(-) Despesas Comerciais	(24.931)	(29.915)	-16,66%	(21.658)	15,11%
(-) Despesas Gerais e Administrativas	(31.235)	(36.485)	-14,39%	(29.451)	6,06%
(-) Despesas Tributárias	(2.798)	(1.887)	48,28%	(5.220)	-46,40%
(+) Equivalência Patrimonial	17.333	9.291	86,56%	20.933	-17,20%
(+) Outras Receitas (Despesas) Operacionais	(464)	7.239	-106,41%	(469)	-1,07%
<b>LAJIR</b>	<b>29.190</b>	<b>25.233</b>	<b>15,68%</b>	<b>76.998</b>	<b>-62,09%</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>	<b>24.322</b>	<b>18.901</b>	<b>28,68%</b>	<b>41.402</b>	<b>-41,25%</b>
(+) Receitas Financeiras	36.663	31.958	14,72%	44.113	-16,89%
(-) Despesas Financeiras	(12.341)	(13.057)	-5,48%	(2.711)	355,22%
<b>LAIR</b>	<b>53.512</b>	<b>44.134</b>	<b>21,25%</b>	<b>118.400</b>	<b>-54,80%</b>
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIB. SOCIAL</b>	<b>(7.482)</b>	<b>(10.100)</b>	<b>-25,92%</b>	<b>(8.133)</b>	<b>-8,00%</b>
(-) Correntes	(7.063)	(8.856)	-20,25%	(8.877)	-20,43%
(-) Diferidos	(419)	(1.244)	-66,32%	744	-156,32%
<b>ATRIBUÍVEL AOS NÃO CONTROLADORES</b>	<b>(3.805)</b>	<b>(2.523)</b>	<b>50,81%</b>	<b>(5.618)</b>	<b>-32,27%</b>
<b>LUCRO LÍQUIDO (Atribuível aos controladores)</b>	<b>42.225</b>	<b>31.511</b>	<b>34,00%</b>	<b>104.649</b>	<b>-59,65%</b>
(%) Margem Líquida	16,8%	10,1%	6,7 p.p	36,4%	-19,6 p.p

**INDICADORES FINANCEIROS**

# RECEITA, CUSTO & LUCRO BRUTO

**Margem Bruta**



**28,4%**

1º Trimestre

**28,4%**

Acumulada no ano

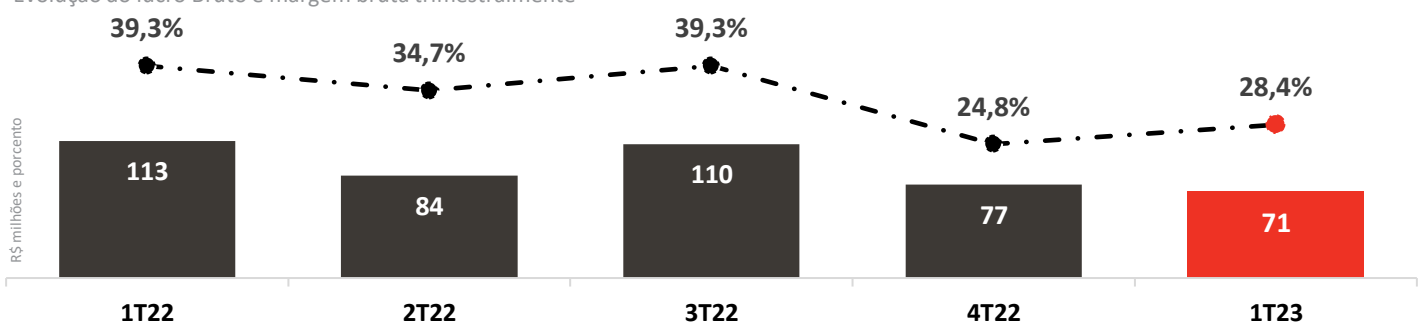
↓ 11 p.p. vs 1T22

Margem da Companhia se mantém pressionada devido a ajustes nos custos de construção do EZ Parque da Cidade. Tais ajustes são responsáveis por uma redução de aproximadamente 5,4 p.p. na margem bruta consolidada da Companhia. Cabe frisar que a Companhia adota uma política de transparência onde revisa suas estimativas de custo trimestralmente, de tal forma que os ajustes orçamentários sejam sempre tempestivos, refletindo as melhores expectativas de custo para cada empreendimento.

Cientes do EZ Parque da Cidade têm optado por adiantar o fluxo de pagamento, gerando maior correção da multa. O valor provisionado no trimestre passado fez referencia a correção do saldo dos clientes a valor presente e a provisão sobre os saldos naquele momento, entretanto, clientes da correção mensal sobre o saldo pago a INCC + 1% a.m. clientes com capacidade de desembolso tem optado por adiantar seus fluxos a fim de obterem maiores retornos. É importante frisar que os clientes do EZ PDC devem optar entre o recebimento da multa de atraso ou o reembolso integral do valor já pago a Companhia, não sendo possível obter ambos os benefícios simultaneamente.

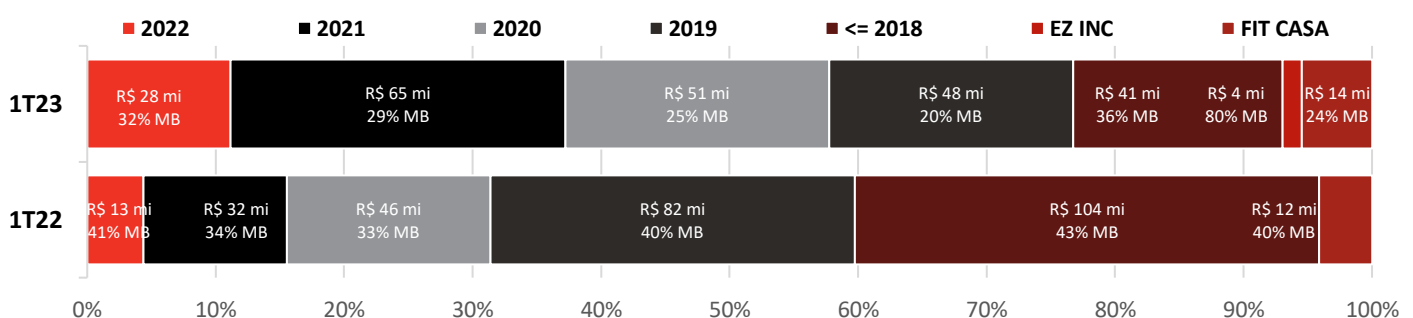
**Margem bruta sobe 3,6 p.p., mas ajustes no EZ PDC impactam a recuperação em 5,4 p.p.**

Evolução do Lucro Bruto e margem bruta trimestralmente



**Inflação nos custos de construção, não acompanhada por preço de vendas, pressionaram as margens dos projetos lançados desde 2019**

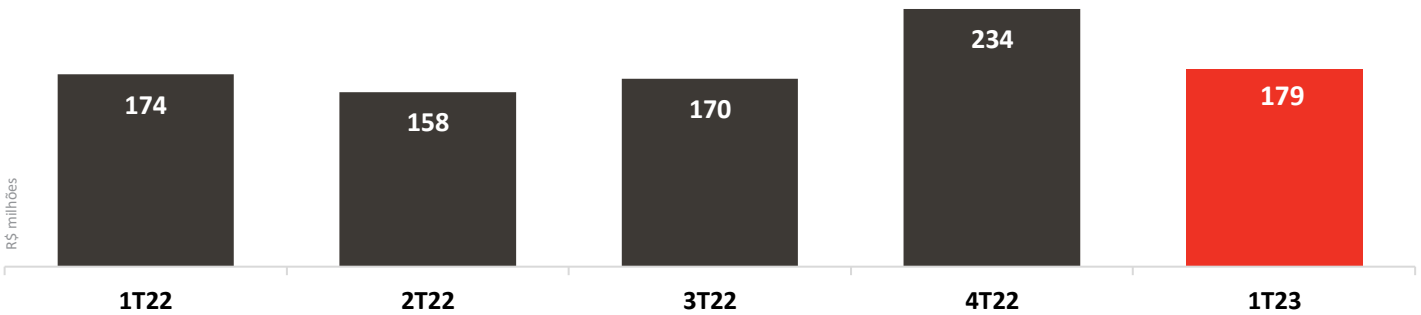
Receita Líquida e Margem bruta por ano de lançamento



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

## Efeitos pontuais no 4T22 elevaram os custos que agora retomam a um patamar mais baixo

Evolução trimestral dos custos



### Custos de obra/Terrenos



# 96,2%

Dos custos do Trimestre

Um projeto mediano da EZTEC tem um porte muito maior do que o projeto mediano construído no Brasil. Porém, no cálculo oficial do INCC, a FGV toma por referência os projetos menores, distantes do perfil das incorporações da EZTEC. Em sua metodologia, a FGV acompanha cestas de custos para três perfis de projetos: [i] desenvolvimentos horizontais (casas), [ii] prédios de até 8 andares, e [iii] prédios maiores do que 8 andares. Como era de se esperar, quanto maior o projeto, maior tende a ser o peso de aço, cimento, alumínio, entre outros.

### Encargos Financeiros Capitalizados



# 1,9%

Dos custos do Trimestre

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

### Manutenção & Garantia



# 1,9%

Dos custos do Trimestre

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



# DESPESAS COMERCIAIS

Com arrefecimento nos gastos relativos a Stands e publicidade, Companhia reduz despesas comerciais. A campanha Estilo EZ foi lançada oficialmente no dia 10 de janeiro de 2023 em um grande evento que reuniu mais de 1.800 participantes no Clube Atlético Monte Líbano. Entretanto, já no 4T22, a Companhia já vinha realizando os preparativos para o seu início. Desta forma parte das despesas iniciais já haviam incorrido no trimestre anterior. Além disto, o projeto Jota by Lindenberg, projeto em equivalência, foi o único lançamento no trimestre, não tendo seus gastos comerciais computados na linha de despesas comerciais, influenciando apenas a linha de Equivalência Patrimonial. Por outro lado, com o aumento das vendas vemos um aumento nas despesas relativas ao pagamento de Comissão de Vendas.



## Publicidade, Propaganda e Comissões

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



## Decorados e Stands de Venda

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



## Manutenção e Estoque

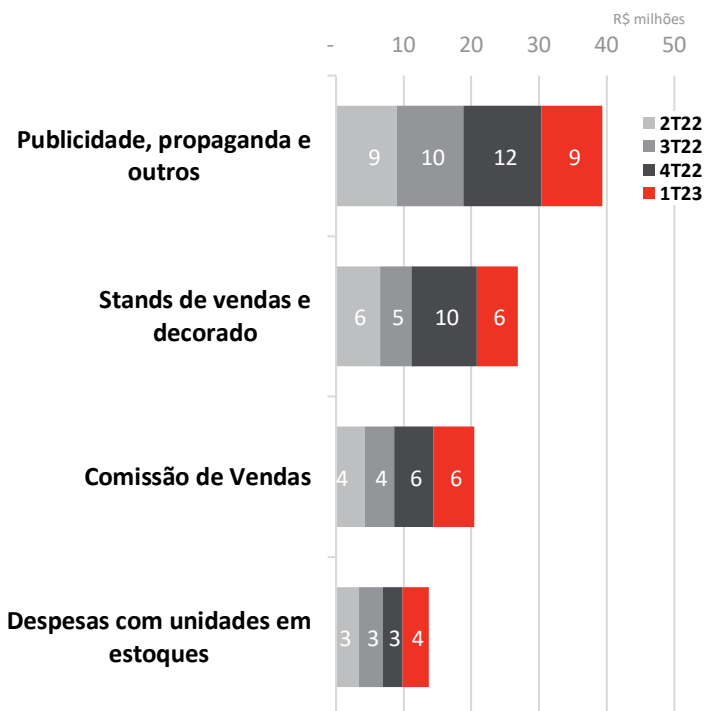
Maior volume de estoque e maior volume de projetos entregues ainda com garantia, contribuem para elevação nos gastos de manutenção.

Período findo de 31 de março de 2023  
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	1T23	4T22	%Var	1T22	%Var
<b>DESPESAS COMERCIAIS</b>	24.931	29.915	-16,66%	21.658	15,11%
Publicidade, propaganda e outros	8.989	11.565	-22,27%	7.962	12,90%
Stands de vendas e decorado	6.070	9.617	-36,88%	6.156	-1,40%
Despesas com unidades em estoques	3.871	2.897	33,62%	3.014	28,43%
Comissão de Vendas	6.001	5.836	2,83%	4.526	32,59%

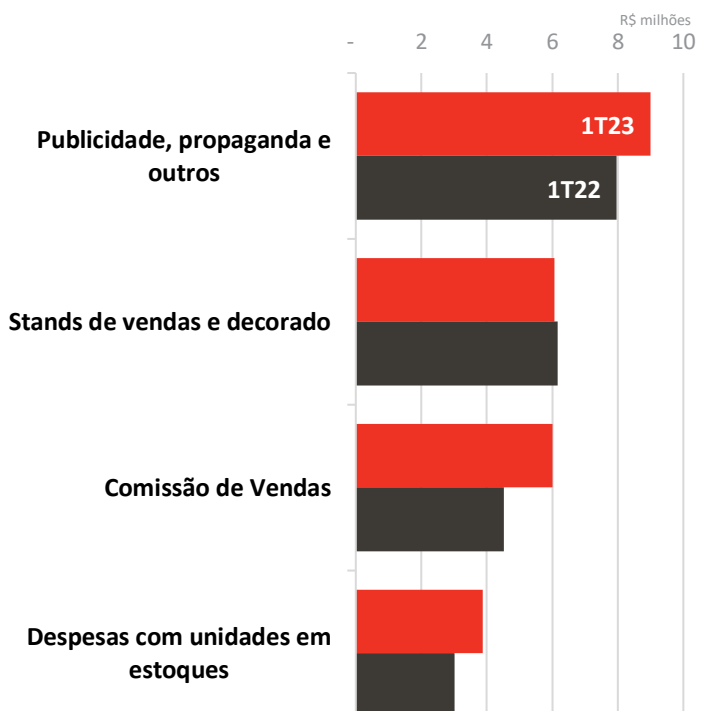
## Comissões e publicidade se elevam para dar suporte ao escomento do estoque

Despesas Comerciais por trimestre e categoria - últimos 12 meses



## Esforços comerciais foram maiores no 1T23 em comparação com 1T22

Comparação das Despesas Comerciais com ano anterior por categoria



# DESPESAS ADMINISTRATIVAS

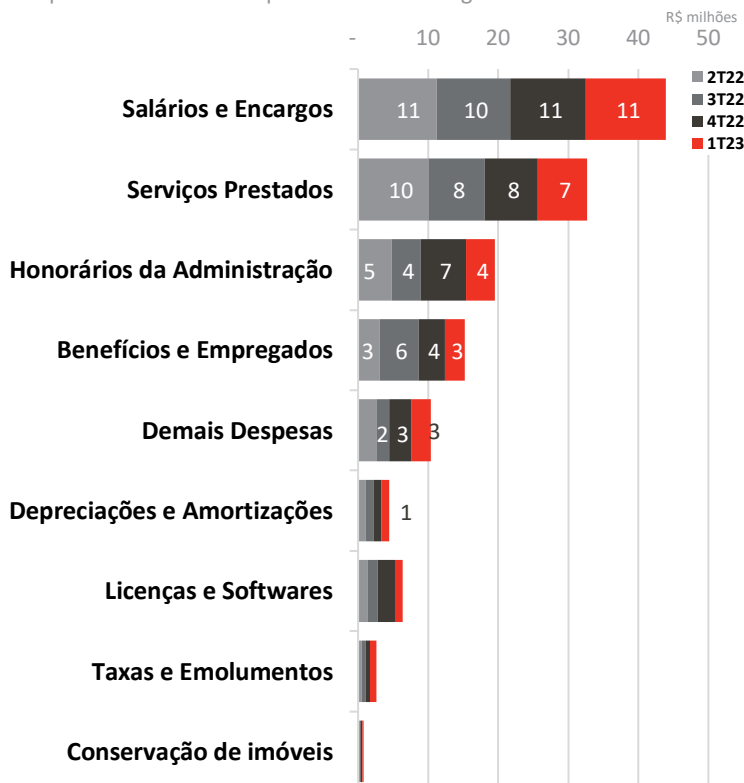
Companhia vêm optado por manter sua estrutura operacional, junto a isso efeitos pontuais elevaram as despesas administrativas no 4T22. Mesmo que o volume de novos lançamentos venha se arrefecendo a Companhia ainda mantém, consideráveis, 21 canteiros em atividade, fato este que impõem alguma manutenção no quadro de colaboradores da Companhia, ao menos até o fim do forte ciclo de lançamentos iniciado em 2019.

Período findo de 31 de março de 2023  
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	1T23	4T22	%Var	1T22	%Var
<b>DESPESAS ADMINISTRATIVAS</b>	-31.235	-36.485	-14,39%	-29.451	6,06%
Salários e Encargos	11.424	10.802	5,76%	10.120	12,89%
Honorários da Administração	4.111	6.513	-36,88%	3.862	6,45%
Benefícios e Empregados	2.824	3.757	-24,83%	2.308	22,36%
Depreciações e Amortizações	1.105	1.099	0,55%	1.161	-4,82%
Serviços Prestados	6.992	7.656	-8,67%	7.486	-6,60%
Conservação de imóveis	159	282	-43,62%	135	17,78%
Taxas e Emolumentos	842	650	29,54%	1.117	-24,62%
Licenças e Softwares	1.102	2.477	-55,51%	1.084	1,66%
Demais Despesas	2.676	3.249	-17,64%	2.178	22,87%

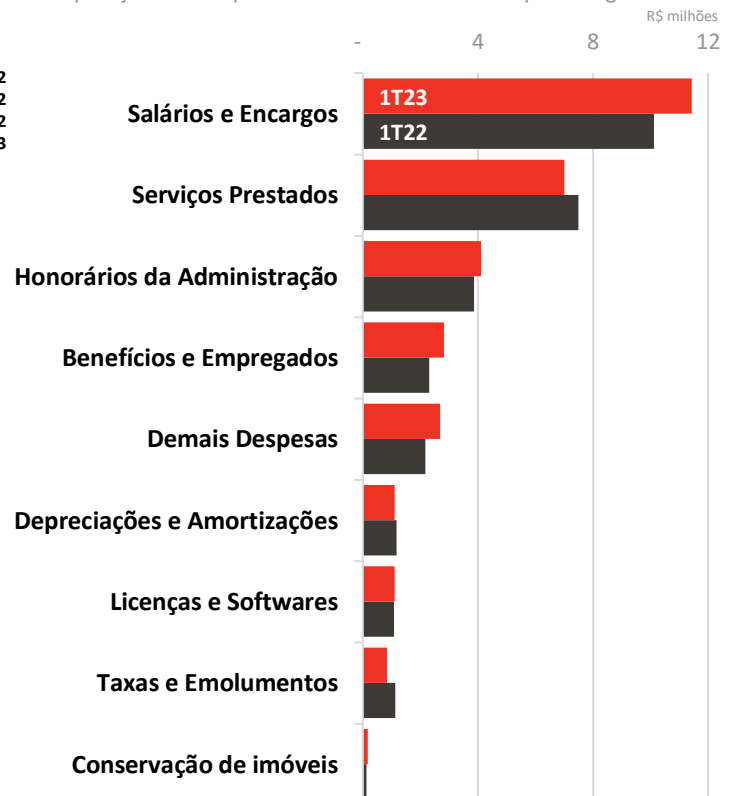
## Companhia tem optador por manter sua estrutura administrativa dado o volume de suas operações

Despesas Administrativas por trimestre e categoria - últimos 12 meses



## Despesas administrativas se mantiveram as mesmas, considerando os efeitos de correções

Comparação das Despesas Adm. com ano anterior por categoria



# EQUIVALÊNCIA PATRIMONIAL

# 37,7%

Do Lucro Líquido no trimestre

**37,7%**

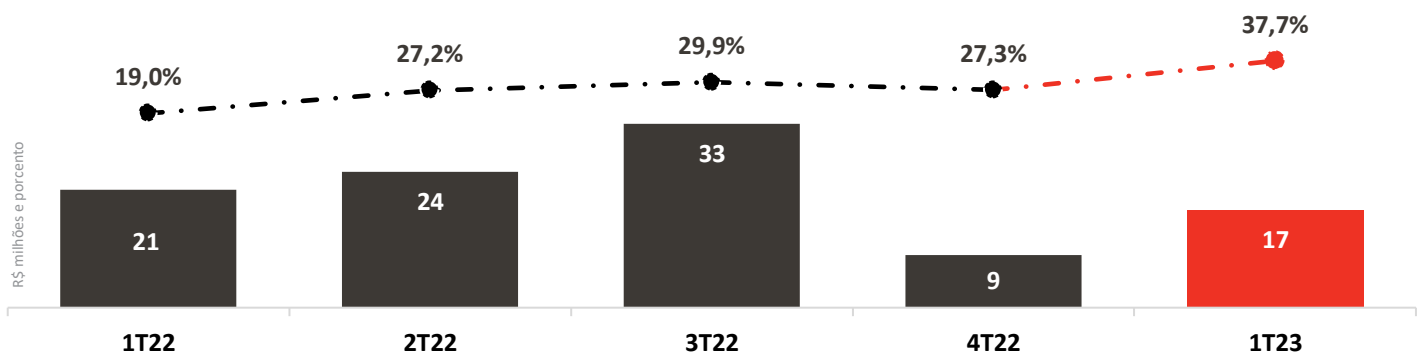
Acumulado no ano

 Mais detalhes no anexo: [Compartilhadas](#)

**Projetos oriundos da Joint-venture com a Contrutora Adolpho Lindenberg entrarão em Equivalência.** Com o lançamento do primeiro projeto da EZCAL, joint-venture da EZTEC com a Contrutora Adolpho Lidenberg, vale reforçar que os futuros lançamentos integrais desta JV serão incorporados a linha de equivalência. Além destes, o projeto Park Avenue, lançado no 4T22 em parceria com a Incorporadora Fraiha deve ter a superação de sua cláusula suspensiva já no próximo trimestre. Assim, é possível esperar que com o aumento dos lançamentos de projetos com parceiros o percentual do Lucro Líquido referente a Equivalencia igualmente se expanda.

## Removidos os efeitos pontuais da provisão do terreno no 4T22, Equivalência Patrim. eleva em 86%

Evolução trimestral da Equivalência Patrimonial e seu percentual no Lucro Líquido



INFORMAÇÃO DOS PROJETOS EM EQUIVALÊNCIA	%EZTEC	SPE	Lanç.	Parceiro	Região	Padrão	Área Priv. m²	VGW Total R\$ milhões	VGW %EZ R\$ milhões
<b>PRINCIPAIS PROJETOS</b>									
JARDINS DO BRASIL	76,25%	Phaser	4T12	LPI & Brasilimo	Osasco	Médio	249.273	1.587	1.209
PIN INTERNACIONAL	60,00%	Cabreúva	4T19	BP8	Guarulhos	Econômico	50.856	271	163
SIGNATURE BY OTT	50,00%	Itatiaia	4T20	Imoleve	Zona Sul	Alto	15.419	249	124
MEU MUNDO ESTAÇÃO MOOCA	50,00%	Iracema	4T20	Cyrela	Zona Leste	Econômico	24.957	159	80
EREDITÀ	50,00%	Dakota	4T20	Aguassanta	Zona Leste	Médio-alto	16.023	71	142

 Período findo de 31 de março de 2023  
 Valores expressos em milhares de reais – R\$

	1T23	4T22	%Var	1T21	%Var
<b>PRINCIPAIS PROJETOS</b>	<b>17.200</b>	<b>22.845</b>	<b>-24,71%</b>	<b>20.770</b>	<b>-17,19%</b>
JARDINS DO BRASIL	7.828	8.704	-10,06%	11.591	-32,46%
PIN INTERNACIONAL	2.041	4.798	-57,46%	4.798	-57,46%
SIGNATURE BY OTT	3.267	2.715	20,33%	1.625	101,05%
MEU MUNDO ESTAÇÃO MOOCA	1.489	4.559	-67,34%	1.529	-2,62%
EREDITÀ	2.575	2069	24,46%	1227	109,86%
<b>OUTROS</b>	<b>134</b>	<b>-13.554</b>	<b>-100,99%</b>	<b>223</b>	<b>-39,91%</b>
<b>EQUIVALÊNCIA PATRIMÔNIAL</b>	<b>17.334</b>	<b>9.291</b>	<b>86,57%</b>	<b>20.993</b>	<b>-17,43%</b>

# RESULTADO A APROPRIAR

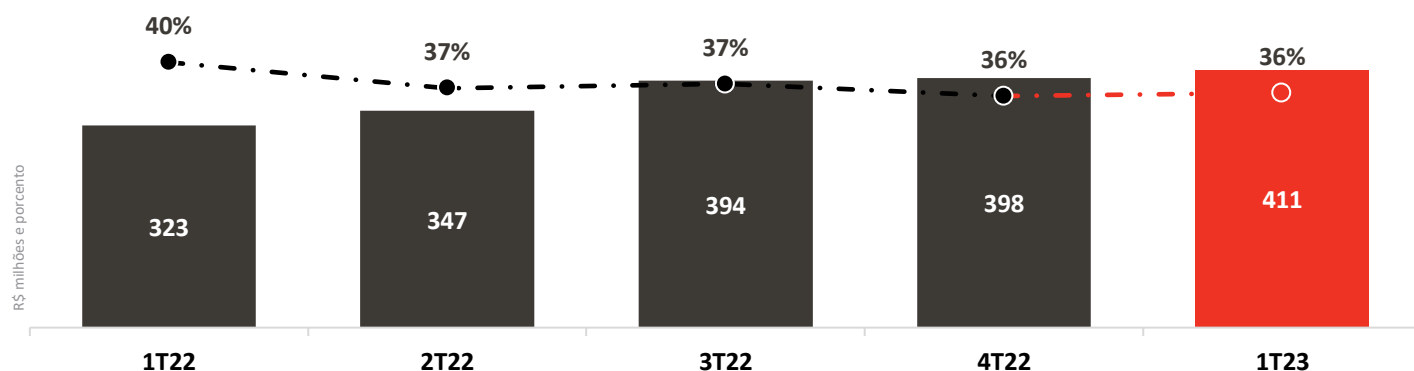
# 36,2%

Margem a apropriar

A medida que projetos lançados antes de 2021 são entregues, as margens a apropriar passam a refletir as safras mais recentes. A Companhia iniciou um volumoso ciclo de entregas de projetos lançados em 2019-20. Estes projetos, no geral, possuem margens mais elevadas pois não foram tão afetados pela oferta escassa de insumos durante a pandemia. Por conseguinte, é natural que, a medida que estes projetos são entregues, o peso das safras mais recentes se tornem mais relevantes no resultado a apropriar, efeito observável ao comparar as margens do 1T22 com as atuais.

## Com evolução das vendas, resultado a apropriar aumenta 3,2% em relação ao 4T22 e 27% conta o 1T22

Evolução trimestral do Resultado e Margem a apropriar



Período findo de 31 de março de 2023  
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	1T23	4T22	%Var	1T22	%Var
<b>PROJETOS CONSOLIDADOS</b>	411.361	398.465	3,24%	323.302	27,24%
Margem a apropriar (%)	36,2%	35,9%	0,3 p.p	39,7%	-3,5 p.p
Receitas a Apropriar – Unidades Vendidas	1.118.462	1.096.013	2,05%	803.731	39,16%
Ajuste a Valor Presente (AVP) - Realizado	16.773	14.239	17,80%	11.482	46,08%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar	-723.874	-711.787	1,70%	-491.911	47,16%

Período findo de 31 de março de 2023  
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	1T23	4T22	%Var	1T22	%Var
<b>PROJETOS EM EQUIVALÊNCIA</b>	116.630	155.866	-25,17%	209.494	-44,33%
Margem a apropriar (%)	37,4%	41,6%	-4,2 p.p	36,3%	1,1 p.p
Receitas a Apropriar – Unidades Vendidas Equi.	309.015	371.062	-16,72%	580.005	-46,72%
Ajuste a Valor Presente (AVP) – Realizado Equi.	3.160	3.543	-10,82%	-3.186	-199,18%
Custo das Unidades Vendidas a Apropriar - Equi.	-195.545	-218.739	-10,60%	-367.326	-46,77%

# RESULTADO FINANCEIRO

Com IGP-DI de 0,19% a.p. rendimento da carteira de alienação é melhor que o 4T22, mas ainda abaixo do histórico. IGP-DI foi de -2,37% a.p. para o cálculo dos juros da carteira no 4T22. Quando a taxa se tornou negativa foi reconhecida perda financeira para a Companhia e o valor foi abatido dos juros acumulado dos clientes, tendo como limite o principal da dívida contratada ajustado. Graças a campanha Estilo EZ, novos contratos de alienação oferecem a possibilidade de indexação como base no IPCA.

## Rendimento de Aplicações



As aplicações financeiras estão em CDBs, cuja taxa de remuneração varia de 93% a 106% do CDI.

## Juros sobre Contas a Receber



IGP-DI\* teve variação de 0,19% a.p. no 1T23 frente aos -2,37% a.p. do 4T22. Também estão presentes efeitos particulares como os juros entre a entrega das chaves e o efetivo repasse do cliente ao banco financiador.

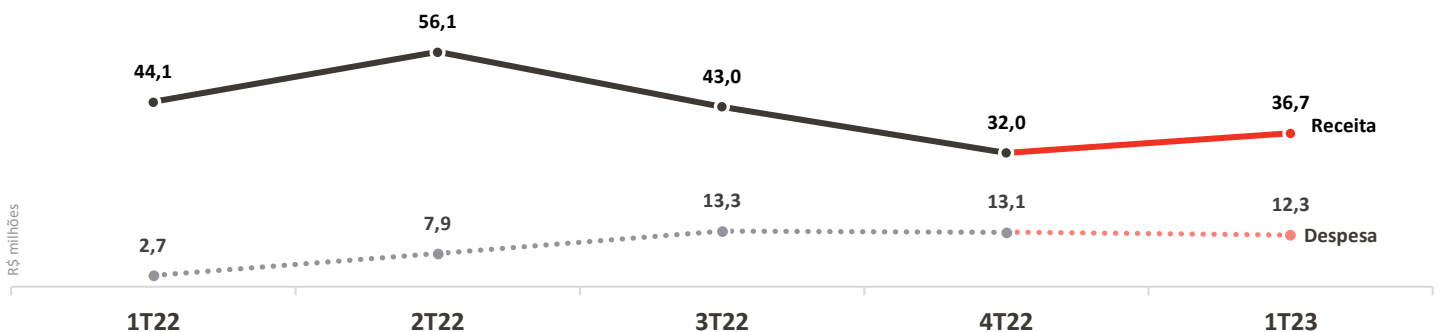
1. \*IGP-DI acumulado no trimestre considerado os 2 meses de defasagem

Período findo de 31 de março de 2023  
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	1T23	4T22	%Var	1T22	%Var
<b>RESULTADO FINANCEIRO LÍQUIDO</b>	<b>24.322</b>	<b>18.901</b>	<b>28,68%</b>	<b>41.402</b>	<b>-41,25%</b>
<b>RECEITAS FINANCEIRAS</b>	<b>36.663</b>	<b>31.958</b>	<b>14,72%</b>	<b>44.113</b>	<b>-16,89%</b>
Rendimento de Aplicações Financeiras	20.265	25.151	-19,43%	21.879	-7,38%
Juros Ativos Sobre Contas a Receber de Clientes	13.659	5.078	168,98%	19.795	-31,00%
Outras (Inclui juros ativos sobre recebíveis em atraso)	2.739	1.729	58,42%	2.439	12,30%
<b>DESPESAS FINANCEIRAS</b>	<b>(12.341)</b>	<b>(13.057)</b>	<b>-5,48%</b>	<b>(2.711)</b>	<b>355,22%</b>
Juros e Variações Monetárias Passivas	(11.663)	(11.708)	-0,38%	(1.316)	786,25%
Descontos Concedidos Sobre Contas a Receber de Clientes	(608)	(1.317)	-53,83%	(1.372)	-55,69%
Outras	(70)	(32)	118,75%	(23)	204,35%

## Com IGP-DI positivo de 0,19% no trimestre, receita financeira volta a se expandir

Evolução Trimestral do Receita e Despesa financeira



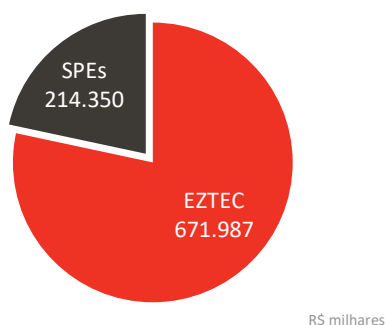
# CAIXA E ENDIVIDAMENTO

## -61 milhões

Varição de Caixa Líquido no trimestre

Companhia tem optado pelo uso do capital dos clientes e a tomada de dívida atrelada ao SFH para a execução de suas atividades operacionais. A Companhia possui R\$ 789 milhões em Disponibilidades (somatório dos valores em caixa e em aplicações financeiras) valor 3% maior que aquele registrado no 4T22, entretanto, a redução de caixa líquido se deu pela ampliação das dívidas, em especial aquela atrelada ao SFH cujas taxas, majoritariamente, são atreladas a contratos que foram firmados a poupança + 2,4% a.a. + TR.

### 24% das Disponibilidades estão sob Patrimônio de Afetação



### Cerca de 12% da queima de caixa decorre dos Dividendos pagos no último trimestre

Varição do Caixa Líquido



Período findo de 31 de março de 2023  
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	1T23	4T22	%Var	1T22	%Var
<b>CAIXA (DÍVIDA) LÍQUIDO</b>	<b>180.365</b>	<b>241.151</b>	<b>-25,21%</b>	<b>792.755</b>	<b>-77,25%</b>
<b>GERAÇÃO (CONSUMO) DE CAIXA LÍQUIDO</b>	<b>(60.786)</b>	<b>(170.801)</b>	<b>-64,41%</b>	<b>(75.576)</b>	<b>-19,57%</b>
Endividamento de Curto Prazo	(86.289)	(63.468)	35,96%	(12.545)	587,84%
Endividamento de Longo Prazo	(522.775)	(464.058)	12,65%	(25.714)	1933,04%
Caixa e Equivalentes	36.971	49.103	-24,71%	58.846	-37,17%
Aplicações Financeiras	752.458	719.574	4,57%	772.168	-2,55%
<b>GERAÇÃO (CONSUMO) DE CAIXA LÍQUIDO EX-DIVIDENDO E RECOMPRA</b>	<b>(53.302)</b>	<b>(145.761)</b>	<b>-63,43%</b>	<b>(178.624)</b>	<b>-70,16%</b>
Geração (Consumo) de Caixa	(60.786)	(170.801)	-64,41%	(75.576)	-19,57%
Dividendos Pagos	7.484	25.040	-70,11%	(102.155)	-107,33%
Recompra de ações de própria emissão	-	-	0,00%	(893)	-100,00%

INDICADORES OPERACIONAIS

# LANÇAMENTOS

## R\$ 127,2 Mi

%EZ Lançado no Trimestre



### Jota by Lindenberg

50% EZTEC - 50% Construtora Adolpho Lindenberg

**R\$ 254 mi de VGV %100**



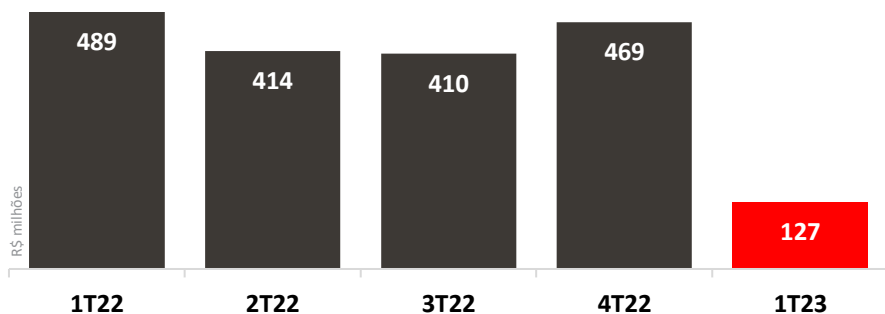
1º Projeto da EZCAL – 33,7% vendido\*

\*Considerando a área privativa vendida

INFORMAÇÃO DOS LANÇAMENTOS	%EZTEC	SPE	Resultado	Cláusula Suspensiva	Região	Localização	Padrão	Entrega Prevista	# Unidades Lançadas	Área Priv. de Uni. Lançadas (m²)	Área privativa vendida (%)	VGV %EZ (R\$ MM)
1T									285	17.250	31,3%	127,2
JOTA VILA MARIANA	50%	Gregório	Equivalência	Sim	Cidade SP	Zona Sul	Alto	2T26	285	17.250	31,3%	127,2
ACUMULADO ANO									285	17.250	31,3%	127,2

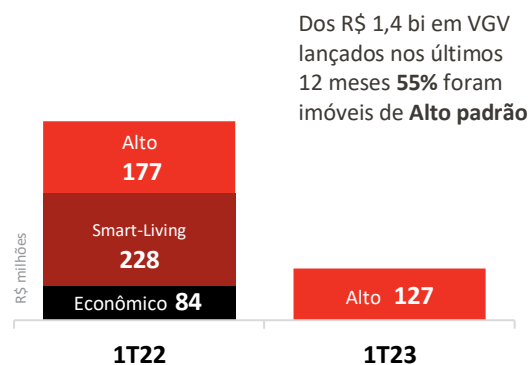
### Houve redução nos lançamentos buscando a redução do estoque

Evolução trimestral do VGV dos lançamentos %EZ



### Lançamentos tem tido foco no alto padrão

Comparação dos VGV %EZ segmentado por Padrão



Dos R\$ 1,4 bi em VGV lançados nos últimos 12 meses 55% foram imóveis de Alto padrão

# INFORMAÇÃO DAS OPERAÇÕES

## R\$ 6,4 bilhão %EZ

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

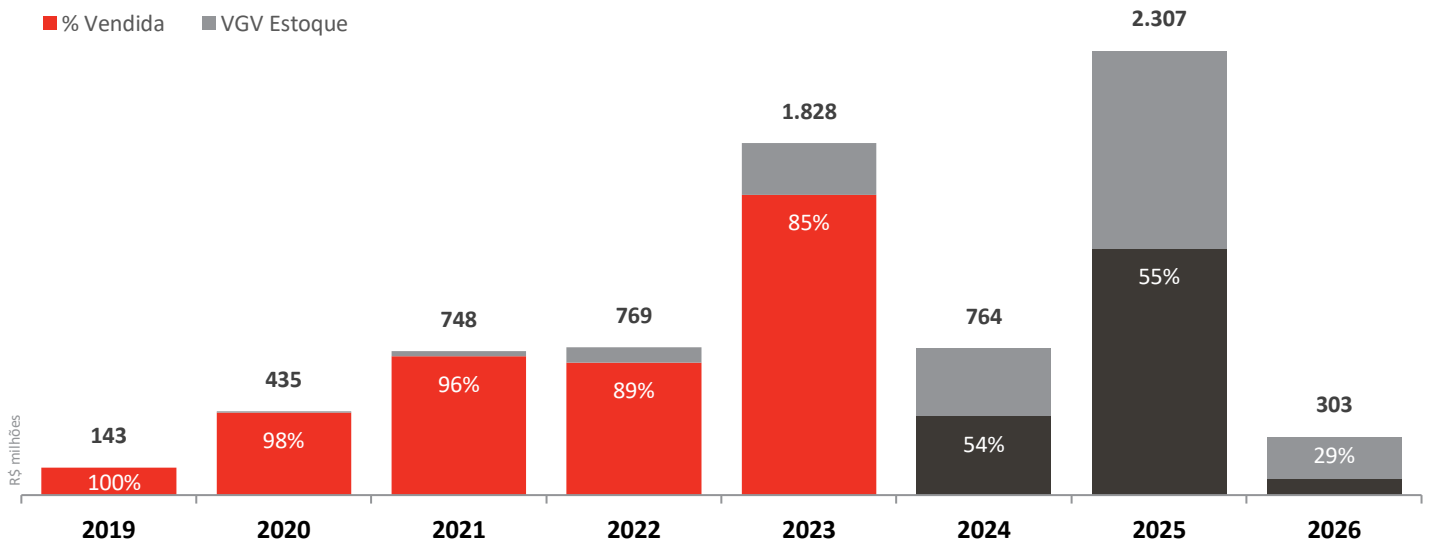
Um novo marco no volume entregas é esperado este ano. A Companhia estima entregar cerca de R\$ 1,9 bilhão em VGV ao longo de 2023, valor aprox. x2,5 maior que o entregue em 2022. Vale pontuar que 70% deste volume está concentrado no 2º semestre e que os efeitos financeiros provenientes dos repasses dos saldos devedores dos clientes aos bancos comerciais levam em média 2 meses para serem observados.

INFORMAÇÃO DOS PROJETOS	%EZTEC	SPE	Resultado	Área privativa vendida (%)	VGV %EZ (R\$ milhões)
<b>1T23</b>				64,7%	118,6
Z. Ibirapuera	100%	Islandia	Consolidado	64,7%	118,6
<b>2T23</b>				91,4%	328,9
Meu Mundo Estação Mooca	50%	Iracema	Equivalência	87,6%	77,6
Jardins do Brasil - Reserva JB - 1ª Fase	76%	Phaser	Equivalência	96,1%	121,2
Jardins do Brasil - Reserva JB - 2ª Fase	76%	Phaser	Equivalência	90,5%	130,2
<b>3T23</b>				83,3%	944,8
EZ Parque da Cidade	100%	Santa Madalena	Consolidado	88,8%	576,4
Giardino Gran Maia	100%	Pinhal	Consolidado	28,8%	101,6
Piazza Gran Maia	100%	Pinhal	Consolidado	69,9%	104,2
Pin Internacional	100%	Pisa	Consolidado	98,2%	162,6
<b>4T23</b>				84,0%	435,5
Air Brooklin	100%	Vale do Paraíba	Consolidado	83,5%	364,6
Ereditã	50%	Dakota	Equivalência	84,9%	70,9
<b>ACUMULADO ANO</b>				<b>85,3%</b>	<b>1.827,8</b>

**65%** área privativa de un. vendidas  
**ENTREGA – Z. IBIRAPUERA**

### Alto volume de entregas previsto para 2023, com 85% das unidades vendidas

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





# EZ INC

# R\$ 2.166 milhões

Em **Ativos Comerciais** performados e em construção

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

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

## Portifólio Imobiliário

Resumo dos ativos em operação

### EZ MARK

Vila Mariana/SP – SPE: Reno



Área ABL lançada:	<b>20.755 m<sup>2</sup></b>	Área remanescente:	<b>5.954 m<sup>2</sup></b>
GVG lançamento:	<b>R\$ 335,4 mi</b>	Unidades lançadas:	<b>323</b>
%Vendido:	<b>74%</b>	Receita no Trim.:	<b>R\$ 1,1 mi</b>
%Locado:	<b>7%</b>	Receita em 2022:	<b>R\$ 25,2 mi</b>
%Estoque livre:	<b>19%</b>	Ano de Conclusão:	<b>2016</b>
Endereço:	<b>Av. Domingos de Morais, 2.187</b>		

### NEO CORPORATE OFFICES

Chácara Sto. Antônio/SP – SPE: Alexandria



Área ABL lançada:	<b>17.758 m<sup>2</sup></b>	Área remanescente:	<b>5.954 m<sup>2</sup></b>
GVG lançamento:	<b>R\$ 183,2 mi</b>	Unidades lançadas:	<b>297</b>
%Vendido:	<b>94%</b>	Receita no Trim.:	<b>R\$ 654 mil</b>
%Locado:	<b>1%</b>	Receita em 2022:	<b>R\$ 1,2 mi</b>
%Estoque livre:	<b>5%</b>	Ano de Conclusão:	<b>2014</b>
Endereço:	<b>R. Enxovia, 472</b>		

### EDIFÍCIO VERBO DIVINO (Landbank)

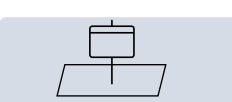
Chácara Sto. Antonio/SP – SPE: Colmar



Área Privativa lanç.:	<b>47.980 m<sup>2</sup></b>	Área Terreno:	<b>10.290 m<sup>2</sup></b>
GVG Est. Pós lanç.:	<b>R\$ 842,1 mi</b>	Ano Prev. de Lanç.:	<b>---</b>
%Vendido:	<b>0%</b>	Receita no Trim.:	<b>R\$ 70 mil</b>
%Locado:	<b>0%</b>	Receita em 2022:	<b>R\$479 mil</b>
%Estoque livre:	<b>100%</b>	Ano de aquisição:	<b>2020</b>
Endereço:	<b>R. Verbo Divino, 1.661</b>		

### TERRENO ALUGADO 1 (Landbank)

Usina Piratininga/SP - SPE: Vermont



Receita no Trim.:	<b>R\$ 1,8 mi</b>	Área Terreno:	<b>20.000 m<sup>2</sup></b>
Receita em 2022:	<b>R\$6,9 mi</b>	Ano de aquisição:	<b>2013</b>

### TERRENO ALUGADO 2 (Landbank)

Jardim das Acácias/SP - SPE: Portland



Receita no Trim.:	<b>R\$ 177 mil</b>	Área Terreno:	<b>19.844 m<sup>2</sup></b>
Receita em 2022:	<b>R\$1,7 mi</b>	Ano de aquisição:	<b>2020</b>

HOME STORE  
BY EZTEC

## Futuros Projetos

Resumo dos obras em andamento



### ESTHER TOWERS (Em construção)

Área ABL total:	<b>86.000 m<sup>2</sup></b>
GVG Estimado:	<b>R\$ 1.900 milhões</b>
Previsão de Conclusão:	<b>Final de 2023 e meio de 2025</b>
Classificação:	<b>Lajes Coportativas AAA</b>



### AIR BROOKLYN COMERCIAL (Em construção)

Área ABL total:	<b>7.503 m<sup>2</sup></b>
GVG Estimado:	<b>R\$ 135 milhões</b>
Previsão de Conclusão:	<b>Meio de 2023</b>
Classificação:	<b>Torre Monousoário</b>

### Receita Líquida 2023 por projeto - R\$ mil

Vermont	<b>1.798</b>
EZ Mark	<b>1.097</b>
Neo Offices	<b>654</b>
Portland	<b>177</b>
Verbo Divino	<b>69</b>

# VENDAS & DISTRATOS

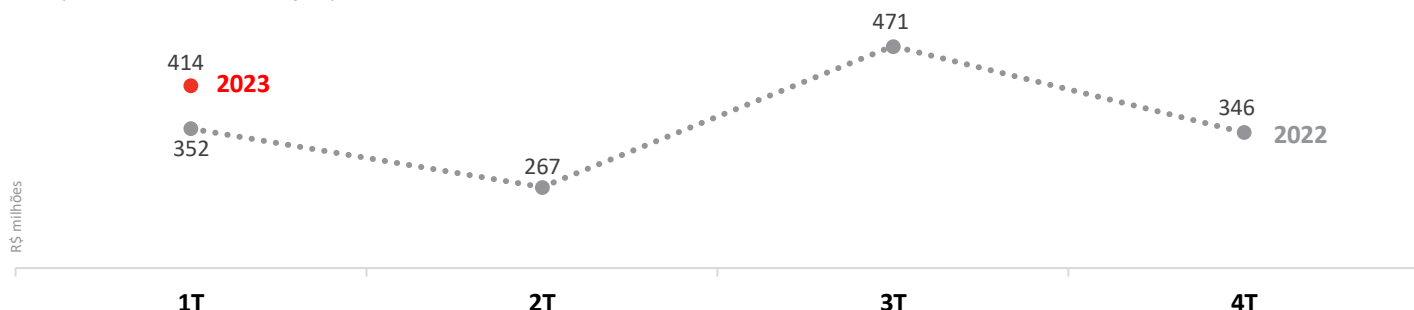
## R\$ 414,1 milhões

Vendas Brutas no % EZTEC

Companhia eleva sua VSO para 14% no 1T23, 3 p.p. acima da VSO observada no 4T22, em especial, devido aos lançamentos. Superadas as festas de final de ano e os receios que pairavam no mercado acerca da troca de Governo, a Companhia pode observar suas vendas, em especial a de lançamentos, ganharem velocidades ao longo de todo o primeiro trimestre do ano. Assim, projetos lançados próximos ao término de 2022 puderam ampliar seu percentual vendido mesmo após o seu efetivo trimestre de lançamento, é o caso dos projetos Chanés Street e Park Avenue (este último atualmente em construção) que haviam encerrado o 4T22 com percentuais de vendas de 6,3% e 16,1% e encerraram o 1T23, com 21,5% e 26,4%, respectivamente. O mesmo pôde ser observado no Jota Vila Mariana que terminou seu trimestre de lançamento 33,7% vendido.

### Vendas no trimestre aumentam frente o trimestre anterior e superam a média trimestral de 2022

Comparativo anual da evolução por trimestre das vendas brutas

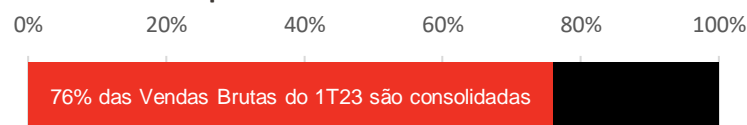

 Período findo de 31 de março de 2023  
 Valores expressos em milhares de reais – R\$

	1T23	4T22	%Var	1T22	%Var
<b>VENDAS BRUTAS POR PADRÃO</b>	<b>414.087</b>	<b>345.865</b>	<b>19,7%</b>	<b>351.656</b>	<b>17,8%</b>
Lançamento	56.057	58.438	-4,1%	198.001	-71,7%
Performado	84.507	94.165	-10,3%	58.209	45,2%
Em obras	273.523	193.262	41,5%	95.445	186,6%

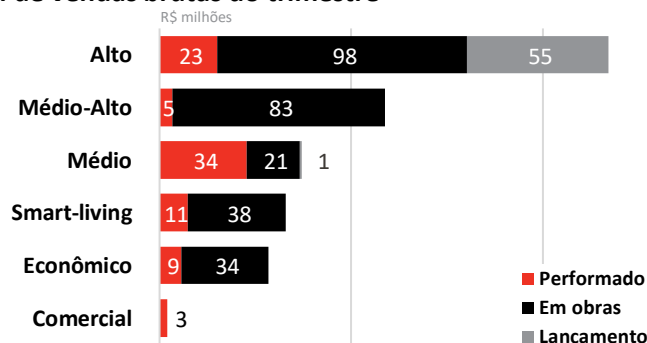
### Impulsionada pelas vendas de projetos em construção, vendas incrementam 20% vs 4T22 e 18% vs 1T22.

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

### Consolidado x Equivalência

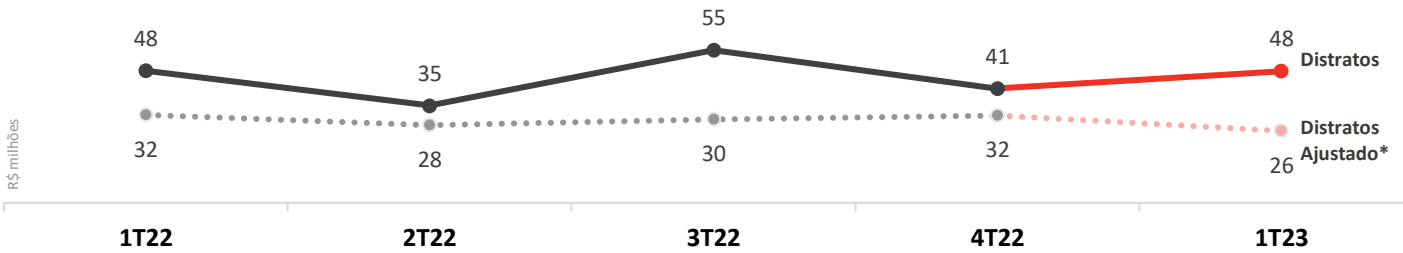


### Perfil de vendas brutas do trimestre



**Excluídos upgrades, downgrades e transferências\*, distratos se mantêm em linha com o observado nos últimos**

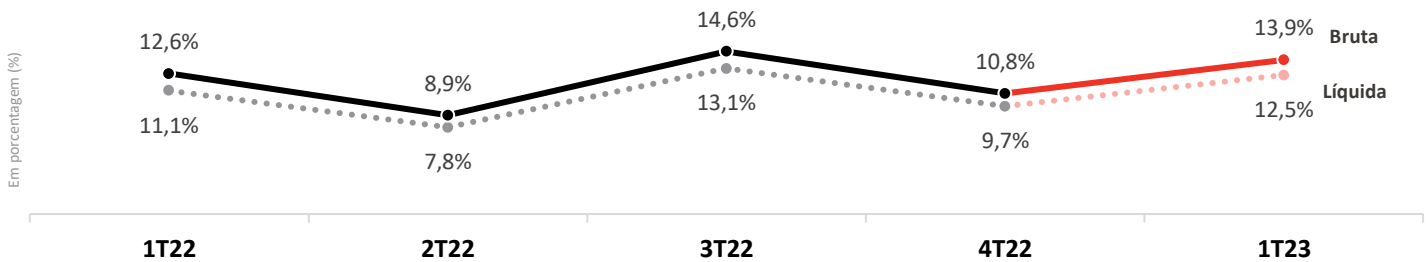
Evolução trimestral dos distratos



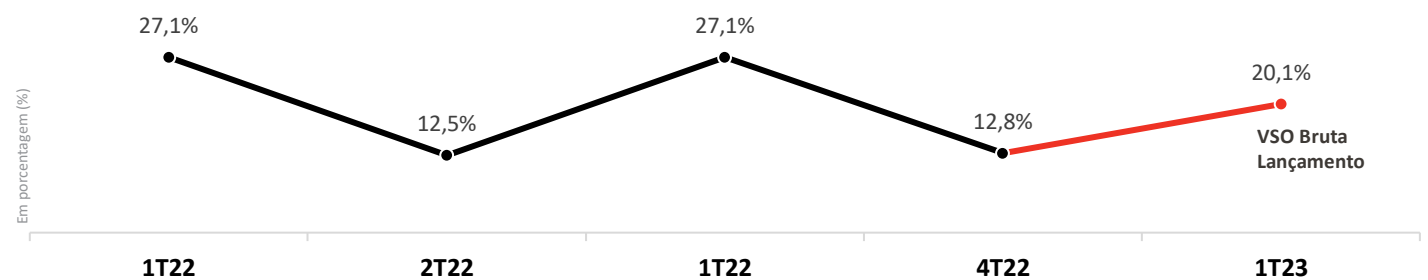
Período findo de 31 de março de 2023  
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	1T23	4T22	%Var	1T22	%Var
<b>VENDAS BRUTAS</b>	414.087	345.865	19,7%	351.656	17,8%
<b>(-) DISTRATOS</b>	47.654	41.445	15,0%	47.910	-0,5%
Downgrade	14.027	4.525	210,0%	13.716	2,3%
Upgrade	7.318	5.260	39,1%	1.525	379,9%
Transferência	245	0	n.a	816	-69,9%
<b>Distrato Ajustado*</b>	<b>26.064</b>	<b>31.661</b>	<b>-17,7%</b>	<b>31.854</b>	<b>-18,2%</b>
<b>(=) VENDAS LÍQUIDAS</b>	<b>366.432</b>	<b>304.420</b>	<b>20,4%</b>	<b>303.746</b>	<b>20,6%</b>

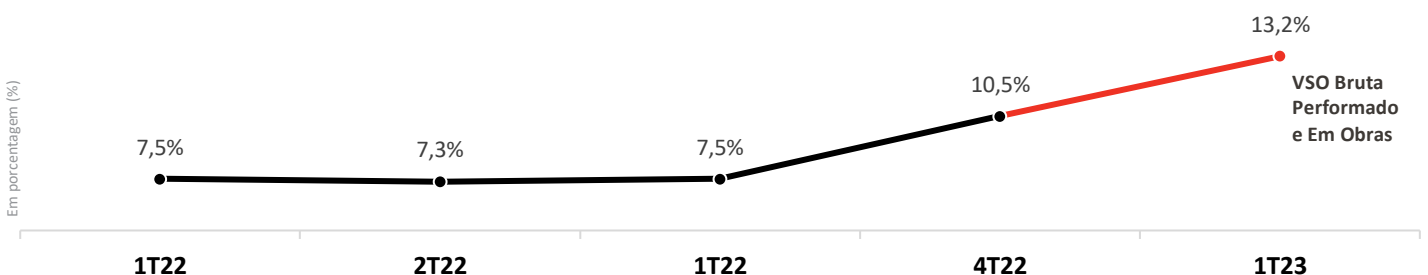
**Evolução da Velocidade de Vendas (VSO) - Bruta e Líquida - Consolidado**



**Evolução da Velocidade de Vendas (VSO) Bruta - Lançamentos %EZ**



**Evolução da Velocidade de Vendas (VSO) Bruta - Projetos Performados e Em obras %EZ**



# ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

## R\$ 384,7 milhões

Volume financiado após entrega das chaves %EZ

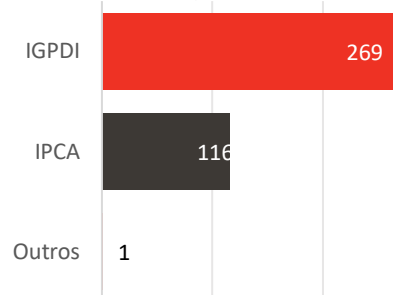
Impulsionada pela Campanha Estilo EZTEC, com taxas que iniciam em 7,99% + IPCA, volume financiado cresce 6%. Atenta as necessidades dos clientes e graças a robusta estrutura de balanço e expertise em oferecer financiamento próprio a clientes, a Companhia lançou a campanha [Estilo EZTEC](#) com taxas que vão de 7,99% a 12,00% a.a. atreladas ao IPCA ou IGP, com prazos de financiamento de até 420 meses. Com o alto volume de entregas previsto para 2023, é possível esperar um aumento do volume financiado ao longo de 2023.

# 10%

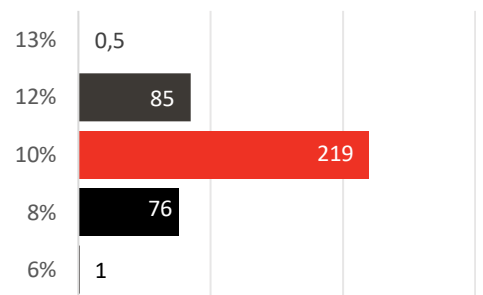
## + IGP-DI

Composição média de juros da Carteira

### Índices de Correção

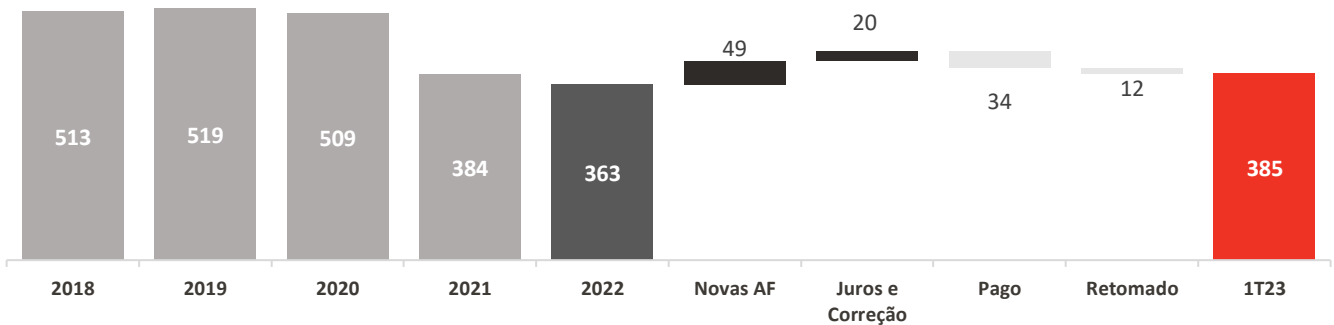


### Taxas de Juros



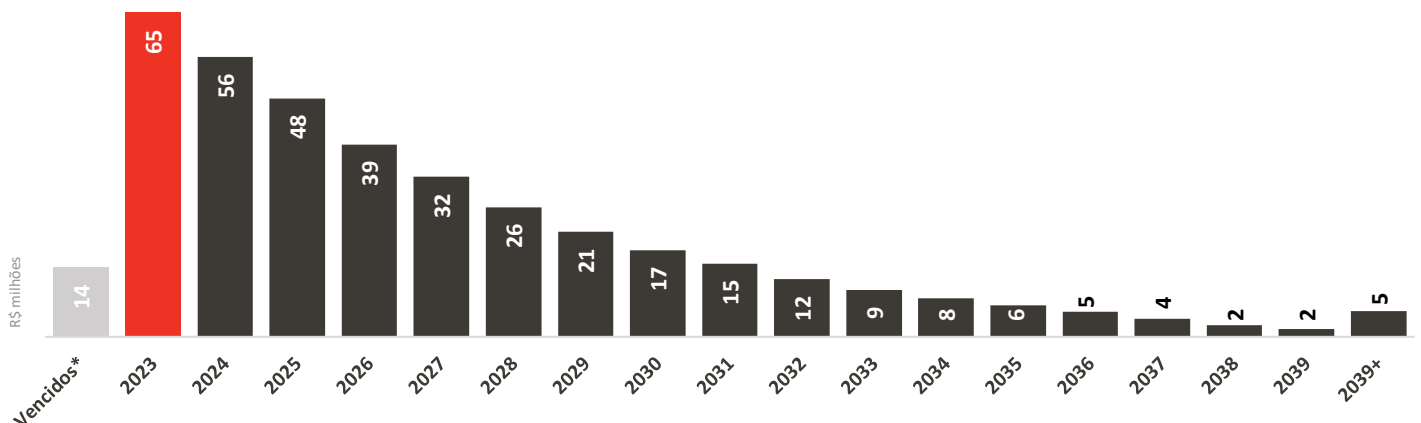
Atualmente 1.036 un. são financiadas diretamente pela EZTEC com uma inadimplência de 3,9%\*

Evolução da carteira de AF



62% da Carteira amortizada nos próximos 5 anos; Inadimplência de 3,9%

Fluxo de pagamento das parcelas em anos



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

# ESTOQUE

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

## R\$ 2.500 milhões

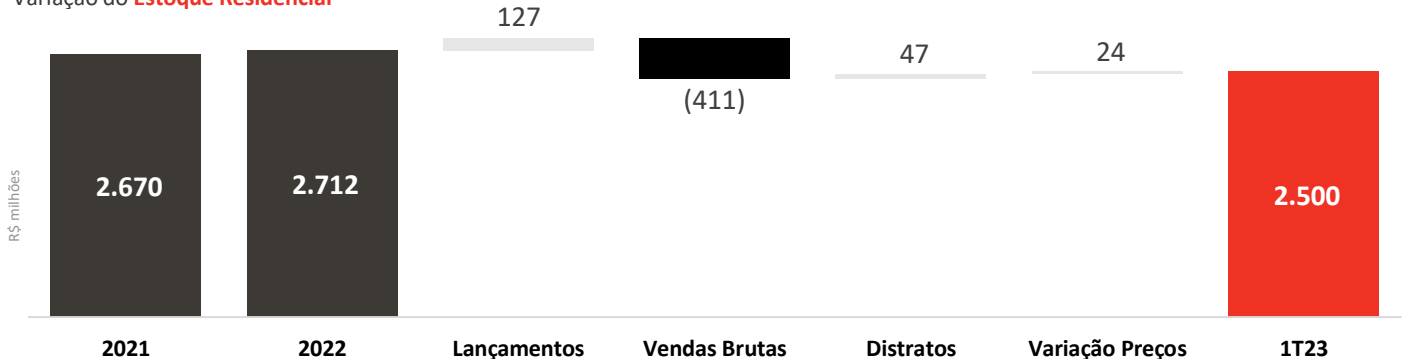
VGV do **Estoque Residencial** da Companhia %EZ

### 6,8% locado

Percentual relativo a R\$169,4 milhões de VGV

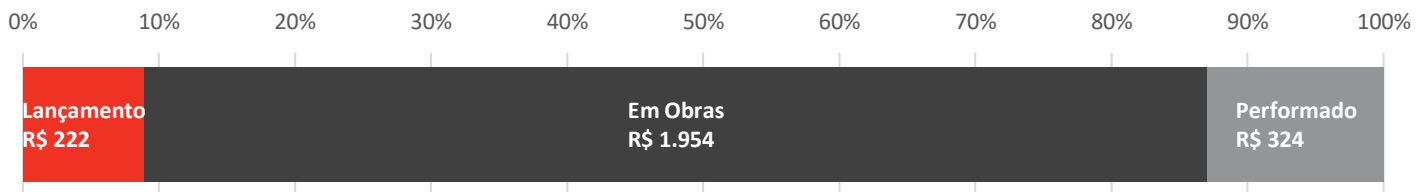
#### Redução de 8% no estoque Residencial

Varição do **Estoque Residencial**



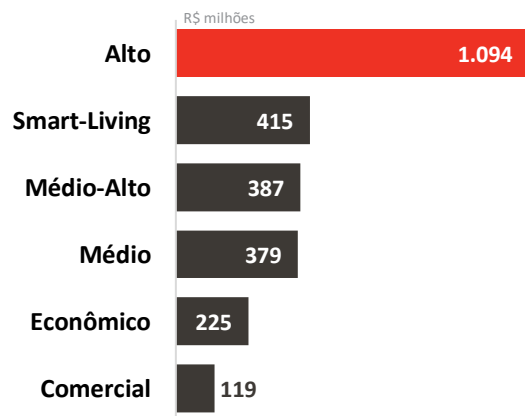
#### Estoque Performado corresponde a 13% do Estoque Residencial

Estoque Residencial por status do projeto



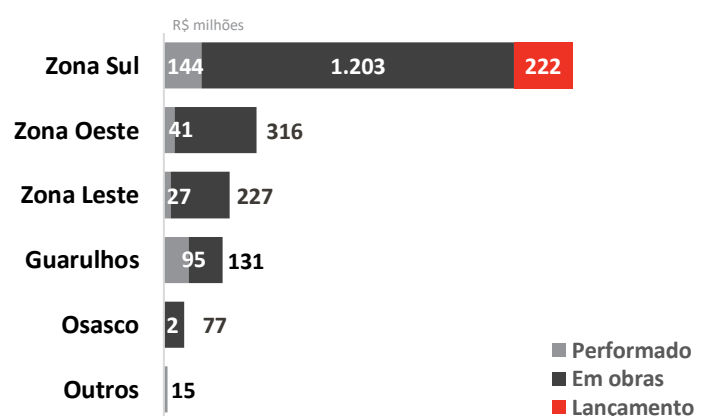
#### 42% do estoque é de alto padrão

VGV do Estoque por padrão - %EZTEC



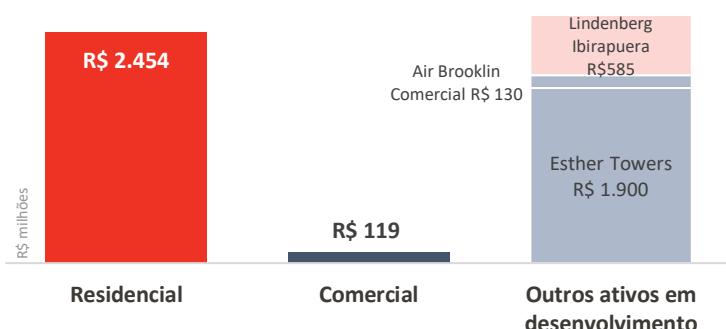
#### 48% do estoque está construção na Zona Sul

VGV do Estoque por região e status de obra - %EZTEC



#### Dos R\$ 2.620 bilhões de Estoque para venda, 95% é Residencial

Classificação do VGV do Estoque Total - %EZTEC



#### A Companhia possui cerca de R\$2 bilhões de VGV em

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

# BANCO DE TERRENOS

(Landbank)

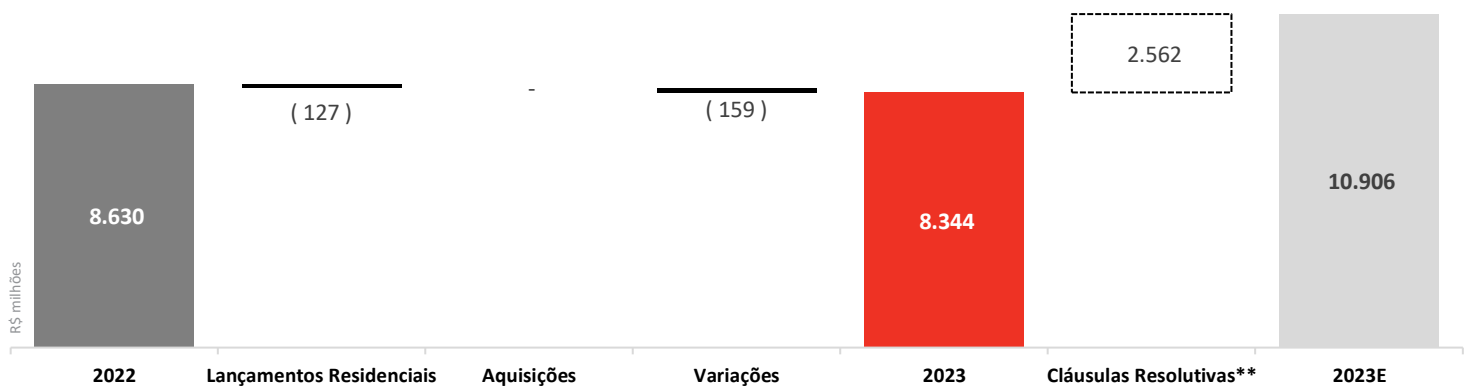
## R\$ 8,3 bilhões

Em VGV para **FUTURAS INCORPORAÇÕES**  
% EZTEC

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

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

Variações ocorridas no landbank da Companhia no período

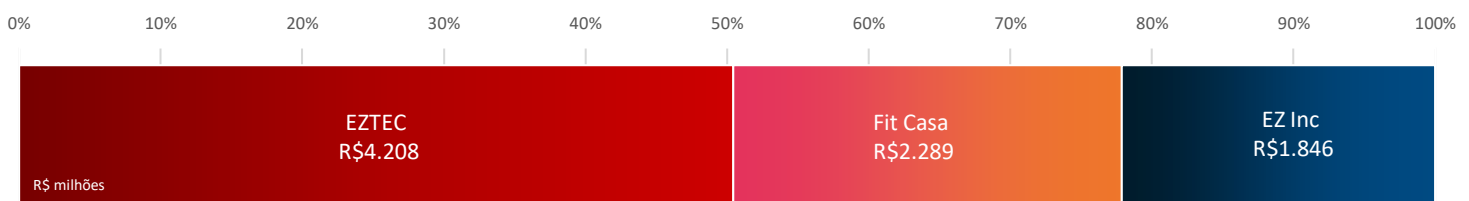


\*Para fins de apresentação, o VGV dos terrenos relacionados aos projetos Esther Towers, Air Brooklin Comercial e Lindenberg Ibirapuera (Antigo, EZ Infinity) estão classificados como **Outros Ativos em Desenvolvimento** na seção de ESTOQUE, restando, nesta seção, apenas aqueles projetos que não tiveram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

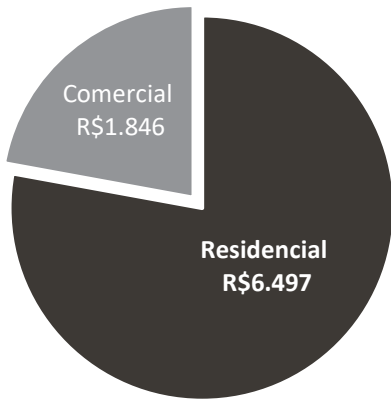
\*\* Terrenos comprometidos com cláusulas resolutivas expressas, vinculadas à due diligence jurídica e técnica a ser realizada pela EZTEC.

### Landbank é bastante diversificado e está bem distribuído entre as empresas do grupo

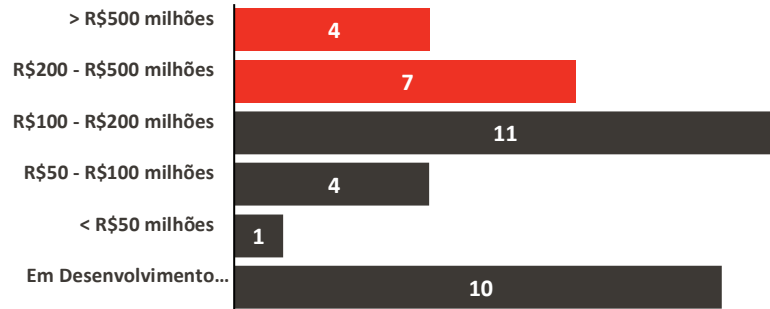
Landbank por controladora



GRANDE SÃO PAULO R\$ milhões	Alto	Médio-alto	Médio	Econômico	Comercial	TOTAL
ZONA LESTE	-	354	615	636	-	1.606
ZONA OESTE	71	-	1.085	-	168	1.324
ZONA NORTE	-	-	-	111	-	111
ZONA SUL	475	1.055	-	1.102	1.679	4.311
OSASCO	-	326	226	440	-	992
<b>2023</b>	<b>546</b>	<b>1.735</b>	<b>1.927</b>	<b>2.289</b>	<b>1.846</b>	<b>8.344</b>
Cláusulas Resolutivas		2.562				2.562
<b>2023E</b>	<b>546</b>	<b>4.297</b>	<b>1.927</b>	<b>2.289</b>	<b>1.846</b>	<b>10.906</b>

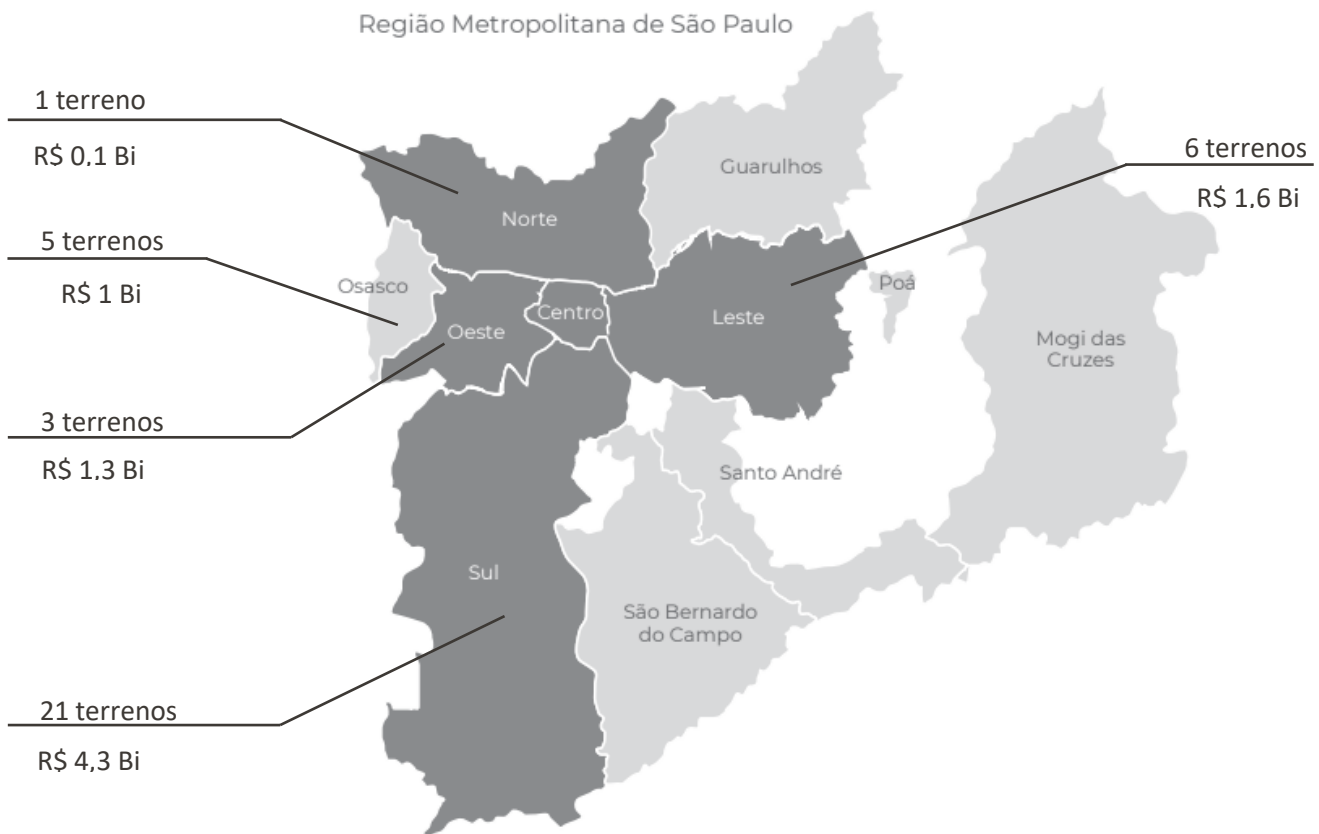
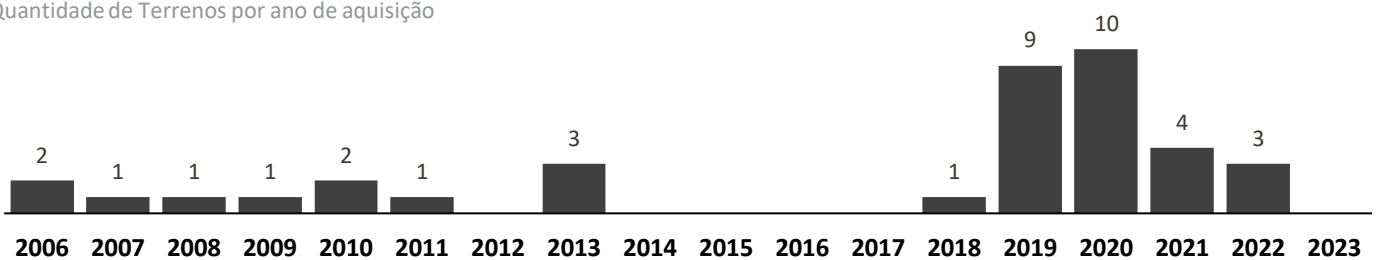


**41,7 % dos terrenos são de projetos com VGV superior a R\$200 mi**  
Quantidade de terrenos por segmentação do VGV no %EZTEC



**Duration médio ponderado pelo VGV dos terrenos é de 6 anos**

Quantidade de Terrenos por ano de aquisição



## MERCADO DE CAPITAIS

VALOR  
ADICIONÁVEL

R\$ 20,68

Valor Patrimonial das ações da Companhia

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

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

Período findo em 31 de março de 2023 Valores expressos em milhares de reais – R\$	EZTEC 1T23	EZTEC 4T22	%Var	EZ INC 1T23	EZTEC Ex-EZ INC
<b>Valor do Patrimônio Líquido dos Acionistas Controladores</b>	<b>4.511.872</b>	<b>4.469.647</b>	<b>0,94%</b>	<b>1.042.696</b>	<b>3.469.176</b>
<b>Valor Patrimonial por ação</b>	<b>R\$ 20,68</b>	<b>R\$ 20,49</b>	<b>0,94%</b>	<b>R\$ 4,78</b>	<b>R\$ 15,90</b>
<b>Adição de Valores OFF-BALANCE</b>	<b>527.991</b>	<b>554.365</b>	<b>-4,76%</b>	<b>0</b>	<b>527.991</b>
(+) Resultado a apropriar (Consolidado)	411.361	398.465	3,24%	0	411.361
(+) Resultado a apropriar (Equivalência)	116.630	155.900	-25,19%	0	116.630
<b>Adição de valores OFF-BALANCE por ação</b>	<b>R\$ 2,42</b>	<b>R\$ 2,54</b>	<b>-4,76%</b>	<b>R\$ 0,00</b>	<b>R\$ 2,42</b>
<b>"Subtotal com valores adicionados" por ação</b>	<b>R\$ 23,11</b>	<b>R\$ 23,03</b>	<b>0,32%</b>	<b>R\$ 4,78</b>	<b>R\$ 18,33</b>
<b>Projeção da possível adição dada a execução da estratégia*</b>	<b>5.267.449</b>	<b>5.353.272</b>	<b>-1,60%</b>	<b>1.520.824</b>	<b>3.746.625</b>
(+) Valor futuro previsto pela venda do Estoque ao preço esperado atualmente	1.329.193	1.300.869	2,18%	119.474	1.209.719
(+) Ativos Corporativos em construção Esther Towers + Air Brooklyn*	814.000	814.000	0,00%	814.000	0
(+) Valor futuro previsto pela elaboração dos projetos em landbank e venda de suas unidades	3.124.255	3.238.403	-3,52%	587.350	2.536.906
<b>Adição prevista de valores do estoque atual e futuros projetos em landbank</b>	<b>R\$ 24,15</b>	<b>R\$ 24,54</b>	<b>-1,60%</b>	<b>R\$ 6,97</b>	<b>R\$ 17,18</b>
<b>Total do valor patrimonial com adição dos valores</b>	<b>R\$ 10.307.312</b>	<b>R\$ 10.377.284</b>	<b>-0,67%</b>	<b>R\$ 2.563.520</b>	<b>R\$ 7.743.792</b>
<b>"Total do valor patrimonial com adição dos valores" por ação</b>	<b>R\$ 47,25</b>	<b>R\$ 47,57</b>	<b>-0,67%</b>	<b>R\$ 11,75</b>	<b>R\$ 35,50</b>
<b>Quantidade de ações (ex-Tesouraria)</b>	<b>218.125.703</b>	<b>218.125.703</b>	<b>0,00%</b>	<b>218.125.703</b>	<b>218.125.703</b>
(+) Ações Emitidas	220.989.103	220.989.103	0,00%	220.989.103	220.989.103
(-) Ações em Tesouraria	(2.863.400)	(2.863.400)	0,00%	(2.863.400)	(2.863.400)

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



# 1T23

[IBOVESPA B3](#) [IBRA B3](#) [ICON B3](#) [IGC B3](#) [IGCT B3](#) [IBRX100 B3](#) [IMOB B3](#) [INDX B3](#) [ITAG B3](#) [SMLL B3](#)

## RELAÇÕES COM INVESTIDORES

**A. EMÍLIO C. FUGAZZA**

*Diretor Financeiro e de Relações com Investidores*

**PEDRO TADEU T. LOURENÇO**

*Coordenador de Relações com Investidores*

**GIOVANNA BITTENCOURT**

*Analista de RI*

**GUILHERME R. DA COSTA**

*Analista de RI*

**ANEXOS >>**

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

## ANEXOS

## FLUXO DE CAIXA

Período findo de 31 de março de 2023  
Valores expressos em milhares de reais – R\$

1T23

<b>Lucro Líquido</b>	<b>46.030</b>
<b>Ajustes para Reconciliar o Lucro Líquido com o Caixa Gerado pelas Atividades Operacionais:</b>	<b>(25.606)</b>
Ajuste a Valor Presente Líquido dos Impostos	2.534
Variação Monetária e juros, líquidos	(24.973)
Provisão de crédito duvidoso e provisão de distratos	2.333
Amortizações de ágio mais valia	264
Depreciações e Amortizações	4.087
Equivalência Patrimonial	(17.333)
Provisão para Contingências	-
Imposto de renda e contribuição social - correntes e com recolhimento diferidos	7.482
<b>(Aumento) Redução dos Ativos Operacionais:</b>	<b>(73.644)</b>
Contas a Receber de Clientes	15.020
Imóveis a Comercializar	(85.180)
Demais Ativos	(3.484)
Aquisição CEPAC	-
<b>Aumento (Redução) dos Passivos Operacionais:</b>	<b>18.861</b>
Adiantamento de Clientes	254
Juros Pagos	(357)
Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	(8.131)
Fornecedores	9.557
Dividendo Recebido de controladas	15.690
Outros Passivos	1.848
<b>Caixa Gerado (Aplicado) nas Atividades Operacionais</b>	<b>(34.359)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Investimentos:</b>	<b>(16.206)</b>
Aplicações Financeiras	(631.819)
Resgate de títulos financeiros	619.881
Aquisição de Investimentos	(3.830)
Aquisição de Bens do Imobilizado	(438)
<b>Caixa Aplicado nas Atividades de Investimentos</b>	<b>(16.206)</b>
<b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamentos:</b>	<b>42.278</b>
Partes relacionadas	4.497
Dividendos Pagos	(7.484)
Captação de Financiamentos e Debêntures	68.893
Recompra de ações de propria emissão	-
Efeito de participação de acionistas não controladores nas controladas	(17.239)
Amortização de Empréstimos e Financiamentos	(6.545)
Custos com emissão de valores mobiliários	156
<b>Caixa Gerado pelas nas Atividades de Financiamentos</b>	<b>42.278</b>
<b>Aumento (Redução) do Saldo de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>	<b>(8.287)</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício</b>	<b>41.889</b>
<b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Fim do Exercício</b>	<b>33.602</b>

# EVOLUÇÃO DO PoC

Empreendimento	12/2021	03/2022	06/2022	09/2022	12/2022
<b>2019</b>					
Vértiz Vila Mascote	100%	100%	100%	100%	100%
Le Jardin Ibirapuera	100%	100%	100%	100%	100%
Fit Casa Rio Bonito	100%	100%	100%	100%	100%
Pátrio Ibirapuera	87%	91%	95%	100%	100%
Artis Jardim Prudência	92%	100%	100%	100%	100%
Haute Ibirapuera	79%	87%	92%	100%	100%
Vivid Perdizes	100%	100%	100%	100%	100%
EZ Parque da Cidade	69%	77%	84%	87%	88%
Jardins do Brasil - Reserva JB	62%	70%	78%	85%	90%
Pin Internacional	57%	68%	80%	87%	92%
<b>2020</b>					
Air Brooklin	55%	62%	72%	79%	85%
Fit Casa Alto do Ipiranga	79%	87%	100%	100%	100%
Z Ibirapuera	78%	84%	88%	91%	100%
Piazza Gran Maia	52%	61%	68%	75%	81%
Giardino Gran Maia	55%	61%	69%	75%	81%
Signature	32%	41%	46%	55%	62%
Eredità	30%	40%	49%	61%	75%
Fit Casa Estação José Bonifácio	27%	39%	52%	60%	70%
Meu Mundo Estação Mooca	36%	50%	63%	76%	83%
<b>2021</b>					
Dream View Sky Resort e Fit Estação Oratório	22%	27%	31%	37%	47%
Arkadio	28%	30%	33%	36%	39%
In Design Ipiranga	0%	23%	26%	33%	41%
Unique Green	0%	10%	12%	18%	23%
Pin Osasco	0%	10%	12%	16%	22%
<b>2022</b>					
Villa Nova Fazendinha	5%	6%	12%	19%	29%
Expression e Exalt	29%	28%	29%	31%	34%
Haute e Hub Brooklin	0%	0%	0%	30%	32%
Chanés Street	0%	0%	0%	0%	0%
Park Avenue	0%	0%	0%	0%	0%
<b>2023</b>					
Jota by Lindenberg	0%	0%	0%	0%	0%

# ESTOQUE POR EMPREENDIMENTO

Empreendimento	# Unidades Lançadas	# Unidades em ESTOQUE	Área Priv. Lançada das Unid. m <sup>2</sup>	Área Priv. Vendida das Unidades (5)	ESTOQUE (R\$) das unidades	# Vagas, lojas e depósitos em ESTOQUE	ESTOQUE (R\$) Vagas, lojas e depósitos	ESTOQUE TOTAL	Bens de Terceiros (Un.)	Bens de Terceiros (R\$)	ESTOQUE + BENS DE TERCEIROS
<b>Performado</b>	<b>16.632</b>	<b>659</b>	<b>1.064.067</b>		<b>383.608.695</b>	<b>624</b>	<b>34.546.908</b>	<b>418.155.603</b>	<b>48</b>	<b>25.556.933</b>	<b>443.712.536</b>
Bell'Acqua	152	1	11.485	99,3%	636.508	0	0	636.508	0	0	636.508
Premiatto	424	0	44.059	100,0%	0	0	0	0	1	20.000	20.000
Supéria Moema	153	0	8.476	100,0%	0	6	180.000	180.000	1	518.524	698.524
Capital Corporate Office	450	0	35.127	100,0%	0	4	120.000	120.000	2	1.753.536	1.873.536
Supéria Paraíso	160	0	7.218	100,0%	0	10	300.000	300.000	0	0	300.000
Quality House Jd. Prudência	166	0	14.160	100,0%	0	1	40.000	40.000	0	0	40.000
Massimo Residence	108	0	15.545	100,0%	0	1	20.000	20.000	1	740.966	760.966
Up Home	156	0	12.999	100,0%	0	1	27.600	27.600	0	0	27.600
Sky	314	0	19.642	100,0%	0	1	36.000	36.000	0	0	36.000
NeoCorporate Offices	297	16	17.758	90,6%	12.455.421	122	2.440.000	14.895.421	0	0	14.895.421
Up Home Jd. Prudência	156	0	11.499	100,0%	0	1	40.000	40.000	0	0	40.000
Trend Paulista Offices	252	0	12.853	100,0%	0	52	1.560.000	1.560.000	1	572.848	2.132.848
Supéria Pinheiros	108	0	4.987	100,0%	0	6	180.000	180.000	0	0	180.000
Still Vila Mascote	150	0	9.663	100,0%	0	5	100.000	100.000	0	0	100.000
Royale Merit	160	0	23.151	100,0%	0	0	0	0	3	3.412.897	3.412.897
Vivart Tremembé	158	0	12.137	100,0%	0	0	0	0	2	651.155	651.155
Neo Offices	96	2	3.679	97,7%	616.757	3	90.000	706.757	1	283.354	990.111
Bosque Ventura	450	3	33.779	99,3%	1.288.912	1	34.000	1.322.912	4	1.327.292	2.650.204
In Design	422	0	17.882	100,0%	0	13	390.000	390.000	0	0	390.000
The View Nova Atlântica	200	0	14.223	100,0%	0	0	0	0	1	40.000	40.000
Green Work	378	5	15.500	97,8%	1.640.366	84	3.746.746	5.387.112	2	229.767	5.616.879
Prime House São Bernardo	508	0	30.051	100,0%	0	0	0	0	1	364.897	364.897
Parque Ventura	508	4	40.093	99,3%	1.565.641	0	0	1.565.641	5	2.266.307	3.831.949
Brasiliano	162	0	7.715	100,0%	0	2	72.000	72.000	0	0	72.000
Premiatto Sacomã	138	0	9.464	100,0%	0	6	240.000	240.000	2	885.854	1.125.854
EZ Mark	323	85	20.755	71,9%	79.989.954	127	4.263.244	84.253.198	0	0	84.253.198
Centro Empresarial Jardins do Brasil	848	31	33.998	96,3%	6.779.686	23	1.689.906	8.469.592	0	0	8.469.592
Jardins do Brasil - Mantiqueira	498	0	37.917	100,0%	0	0	0	0	3	1.597.570	1.597.570
Quality House Ana Costa	238	0	17.911	100,0%	0	3	120.000	120.000	1	563.524	683.524
Cidade Maia - Alameda	448	6	19.253	98,4%	2.353.950	1	40.000	2.393.950	4	1.338.551	3.732.501
Cidade Maia - Praça	451	8	37.438	97,9%	5.446.956	18	720.000	6.166.956	3	1.708.301	7.875.257
Cidade Maia - Jardim	280	27	28.254	91,6%	16.974.069	11	440.000	17.414.069	1	720.271	18.134.340
Cidade Maia - Botânica	566	72	45.375	88,0%	39.356.596	8	320.000	39.676.596	5	2.861.169	42.537.765
Cidade Maia - Reserva	224	10	31.160	95,8%	11.144.150	4	160.000	11.304.150	1	1.173.473	12.477.623

Le Premier Flat Campos do Jordão	108	3	14.498	96,5%	5.005.881	2	100.000	5.105.881	0	0	5.105.881
Prime House Parque Bussocaba	568	0	34.414	100,0%	0	0	0	0	1	375.592	375.592
Legítimo Santana	70	0	6.532	100,0%	0	1	50.000	50.000	0	0	50.000
Splendor Ipiranga	44	0	7.820	100,0%	0	3	150.000	150.000	0	0	150.000
Massimo Vila Carrão	66	0	7.021	100,0%	0	1	40.000	40.000	0	0	40.000
Splendor Brooklin	42	0	8.946	100,0%	0	2	100.000	100.000	0	0	100.000
Up Home Vila Mascote	129	4	8.880	96,9%	2.187.364	1	40.000	2.227.364	0	0	2.227.364
In Design Liberdade	114	4	7.892	94,3%	4.641.734	4	720.865	5.362.599	0	0	5.362.599
Verace Brooklin	48	0	9.097	100,0%	0	6	300.000	300.000	0	0	300.000
Clima São Francisco	106	0	8.770	100,0%	0	7	5.576.020	5.576.020	0	0	5.576.020
Z.Cotovia	199	3	7.701	99,1%	1.885.968	0	0	1.885.968	0	0	1.885.968
Vertiz Tatuapé	200	1	15.195	99,4%	831.531	4	160.000	991.531	1	743.246	1.734.777
Fit Casa Brás	979	19	33.737	98,2%	3.207.270	0	0	3.207.270	0	0	3.207.270
Sky House	115	30	7.455	75,7%	21.137.220	1	40.000	21.177.220	0	0	21.177.220
Diogo Ibirapuera	69	0	9.902	100,0%	0	0	0	0	1	1.407.840	1.407.840
Z.Pinheiros	386	42	15.567	91,8%	17.787.428	29	1.160.000	18.947.428	0	0	18.947.428
Le Jardim Ibirapuera	22	4	4.129	84,1%	15.093.471	1	50.000	15.143.471	0	0	15.143.471
Vértiz Vila Mascote	168	1	14.078	99,4%	698.271	2	80.000	778.271	0	0	778.271
Fit Casa Rio Bonito	560	14	24.423	97,0%	5.657.949	7	280.000	5.937.949	0	0	5.937.949
Vivid Perdizes	102	23	6.459	78,7%	16.904.440	0	0	16.904.440	0	0	16.904.440
Pátrio Ibirapuera	54	0	15.811	100,0%	0	5	176.100	176.100	0	0	176.100
Artis Jardim Prudência	92	11	6.762	87,3%	7.854.455	0	0	7.854.455	0	0	7.854.455
Haute Ibirapuera	57	4	9.188	92,6%	11.470.109	1	50.000	11.520.109	0	0	11.520.109
ID Lisboa	105	26	2.386	75,1%	8.639.296	1	906.189	9.545.485	0	0	9.545.485
PIN Internacional	1416	27	50.856	98,2%	3.879.458	0	0	3.879.458	0	0	3.879.458
ID Jauaperi	169	17	3.558	92,2%	3.965.339	2	2.381.130	6.346.469	0	0	6.346.469
Fit Casa Alto do Ipiranga	370	87	10.168	77,3%	25.061.558	0	0	25.061.558	0	0	25.061.558
Z.Ibirapuera	172	69	7.613	64,7%	47.450.988	30	4.817.109	52.268.097	0	0	52.268.097
<b>Em Obras</b>	<b>8.704</b>	<b>3.251</b>	<b>540.133</b>		<b>1.898.401.857</b>	<b>217</b>	<b>55.271.862</b>	<b>1.953.673.719</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.953.673.719</b>
Jardins do Brasil - Reserva JB - 1ª Fase	330	12	25.241	96,1%	6.290.342	0	0	6.290.342	0	0	6.290.342
EZ Parque da Cidade	244	28	45.153	88,8%	96.029.862	20	1.000.000	97.029.862	0	0	97.029.862
Jardins do Brasil - Reserva JB - 2ª Fase	352	35	26.854	90,5%	17.312.837	15	2.354.242	19.667.079	0	0	19.667.079
Air Brooklin	663	103	30.232	83,5%	81.275.983	6	15.956.567	97.232.550	0	0	97.232.550
Giardino Gran Maia	322	223	14.366	28,8%	89.478.422	3	120.000	89.598.422	0	0	89.598.422
Piazza Gran Maia	192	60	16.255	69,9%	41.150.782	7	280.000	41.430.782	0	0	41.430.782
Fit Casa Estação José Bonifácio	894	396	28.444	57,1%	72.694.739	0	0	72.694.739	0	0	72.694.739
Signature	104	30	15.419	72,3%	32.531.345	3	75.000	32.606.345	0	0	32.606.345
Eredità	136	17	15.501	84,9%	11.896.390	3	4.569.525	16.465.915	0	0	16.465.915
Meu Mundo Estação Mooca	774	82	24.957	87,6%	11.260.784	26	1.246.729	12.507.513	0	0	12.507.513

ID Paraíso	231	71	5.394	70,2%	10.785.012	4	6.335.524	17.120.537	0	0	17.120.537
Dream View Sky Resort	420	168	31.450	59,2%	113.892.483	9	360.000	114.252.483	0	0	114.252.483
Arkadio	276	179	35.471	37,5%	331.410.422	39	3.381.920	334.792.342	0	0	334.792.342
Fit Casa Estação Oratório	80	41	2.650	44,3%	10.628.614	0	0	10.628.614	0	0	10.628.614
In Design Ipiranga	150	128	6.395	16,5%	55.858.400	0	0	55.858.400	0	0	55.858.400
Pin Osasco - 1ª Fase	351	181	12.924	49,9%	21.392.092	0	0	21.392.092	0	0	21.392.092
Unique Green - 1ª Fase	442	179	43.502	64,3%	153.017.469	49	1.960.000	154.977.469	0	0	154.977.469
Exalt	433	164	17.702	59,1%	98.905.771	3	2.577.492	101.483.263	0	0	101.483.263
Expression	80	21	12.051	73,6%	45.850.460	2	100.000	45.950.460	0	0	45.950.460
Villa Nova Fazendinha	830	375	28.021	54,3%	39.452.660	0	0	39.452.660	0	0	39.452.660
Hub Brooklin	412	234	15.530	41,0%	108.834.750	2	5.710.613	114.545.363	0	0	114.545.363
Haute Brooklin	104	56	16.813	47,3%	114.486.444	22	880.000	115.366.444	0	0	115.366.444
Unique Green - 2ª Fase	443	138	43.505	71,9%	121.264.325	0	0	121.264.325	0	0	121.264.325
Pin Osasco - 2ª Fase	351	253	12.924	27,8%	29.913.637	0	0	29.913.637	0	0	29.913.637
Park Avenue	90	77	13.379	26,4%	182.787.833	4	8.364.250	191.152.083	0	0	191.152.083
<b>Lançamento</b>	<b>386</b>	<b>402</b>	<b>29.209</b>		<b>212.571.264</b>	<b>6</b>	<b>9.724.456</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>222.295.720</b>
Chanés Street	250	201	11.958	21,5%	130.031.938	3	5.289.332	135.321.270	0	0	135.321.270
Jota Vila Mariana	136	201	17.250	33,7%	82.539.325	3	4.435.124	86.974.450	0	0	86.974.450
<b>Total</b>	<b>25.722</b>	<b>4.312</b>	<b>1.633.408</b>		<b>2.494.581.816</b>	<b>847</b>	<b>99.543.227</b>	<b>2.594.125.042</b>	<b>48</b>	<b>25.556.933</b>	<b>2.619.681.975</b>

# RECEITA POR EMPREENDIMENTO

Empreendimento	% EZTEC	Receita Acumulada <sup>1</sup>
<b>2012</b>		
Neo Offices	100%	39.851
Bosque Ventura	85%	170.904
Terraço do Horto	100%	11.994
Massimo Nova Saúde	100%	68.582
In Design	100%	117.680
The View Nova Atlântica	100%	98.221
Green Work	100%	133.171
Up Home Santana	100%	51.054
Chácara Cantareira	100%	179.144
Prime House São Bernardo	100%	168.375
Parque Ventura	85%	218.698
Jardins do Brasil - Abrolhos	76%	198.167
Jardins do Brasil - Amazônia	76%	238.072
Brasilião	90%	76.493
Dez Cantareira	50%	23.201
<b>2013</b>		
EZ Towers	100%	1.320.830
Le Premier Paraíso	100%	94.808
Premiatto Sacomã	100%	63.196
Splendor Vila Mariana	100%	72.447
EZ Mark	100%	242.351
Jardins do Brasil - Mantiqueira	76%	196.742
Centro Empresarial Jardins do Brasil	76%	187.230
Massimo Vila Mascote	100%	141.903
Quality House Ana Costa	100%	124.809
Cidade Maia - Alameda	100%	149.369
Cidade Maia - Jardim	100%	189.715
Cidade Maia - Praça	100%	258.901
<b>2014</b>		
Cidade Maia - Botânica	100%	298.688
Cidade Maia - Reserva	100%	211.214
Magnífico Mooca	63%	67.451
San Felipe - Palazzo	100%	54.269
San Felipe - Giardino	100%	104.525
Prime House Parque Bussocaba	100%	200.131
Le Premier Flat Campos do Jordão	100%	130.567
Legítimo Santana	100%	61.119
<b>2015</b>		
Splendor Ipiranga	100%	81.998
Massimo Vila Carrão	100%	54.330
Jardins do Brasil - Atlântica	76%	221.032
<b>2016</b>		
Le Premier Moema	50%	54.558
Splendor Brooklin	100%	99.612
Up Home vila Mascote	100%	63.308
<b>2017</b>		
Legittimo Vila Romana	100%	55.146
In Design Liberdade	100%	72.363
Verace Brooklin	100%	95.618
Clima São Francisco	100%	73.824
<b>2018</b>		
Z.Cotovia	100%	109.080
Vertiz Tatuapé	100%	129.727

Sky House	100%	63.414
Fit Casa Brás	70%	144.398
Diogo Ibirapuera	100%	155.612
Z.Pinheiros	100%	200.546
<b>2019</b>		
Le Jardin Ibirapuera	100%	67.011
Vértiz Vila Mascote	100%	121.808
Fit Casa Rio Bonito	100%	158.804
Vivid Perdizes	100%	61.966
Pátrio Ibirapuera	70%	279.421
Artis Jardim Prudência	100%	52.262
Haute Ibirapuera	100%	154.342
Jardins do Brasil - Reserva JB	76%	273.955
EZ Parque da Cidade	100%	540.134
<b>2020</b>		
Air Brooklin	100%	299.445
Fit Casa Alto do Ipiranga	100%	74.548
Z.Ibirapuera	100%	90.054
Giardino Gran Maia	100%	28.872
Piazza Gran Maia	100%	77.144
Fit Casa Estação José Bonifácio	100%	71.490
Signature	50%	63.150
Eredità	50%	54.605
<b>2021</b>		
Dream View Sky Resort	100%	79.781
Unique Green	100%	119.963
In Design Ipiranga	100%	4.339
Arkadio	100%	69.681
<b>2022</b>		
Expression e Exalt	100%	92.319
Hub Haute Brooklin	100%	57.236



# COMPARTILHADAS

Demonstração de Resultados Compartilhadas - Período findo de 31 de março de 2023  
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	1T23	4T22	%Var	1T22	%Var
<b>Receita Bruta</b>	<b>72.229</b>	<b>44.281</b>	<b>63,12%</b>	<b>71.027</b>	<b>1,69%</b>
(-) Cancelamento de vendas	(6.107)	(802)	661,08%	(4.572)	33,58%
(-) Impostos incidentes sobre vendas	(1.409)	(818)	72,20%	(1.426)	-1,16%
<b>Receita Líquida</b>	<b>64.713</b>	<b>42.660</b>	<b>51,69%</b>	<b>65.030</b>	<b>-0,49%</b>
(-) Custo dos Imóveis Vendidos e dos Serviços Prestados	(41.667)	(31.816)	30,96%	(40.518)	2,84%
<b>Lucro Bruto</b>	<b>23.046</b>	<b>10.845</b>	<b>112,51%</b>	<b>24.512</b>	<b>-5,98%</b>
Margem Bruta (%)	35,6%	25,4%	10,2 p.p.	37,7%	-5,52%
(-) Despesas Comerciais	(4.537)	(5.461)	-16,93%	(3.994)	13,57%
(-) Despesas Administrativas	(1.692)	(1.808)	-6,40%	(1.500)	12,77%
(+) Outras Receitas(Despesas) Operacionais	4	(566)	-100,70%	316	-98,75%
<b>Resultado Financeiro</b>	<b>2.338</b>	<b>(289)</b>	<b>-908,64%</b>	<b>3.231</b>	<b>-27,64%</b>
Receitas Financeiras	2.550	(267)	-1.055,00%	3.455	-26,20%
Despesas Financeiras	(212)	(22)	863,63%	(224)	-5,43%
Provisões Sociais	(2.005)	(1.514)	32,38%	(1.487)	34,79%
Participação de Acionistas não controladores	178	18.447	-99,03%	(144)	-223,57%
<b>Lucro Líquido</b>	<b>17.333</b>	<b>19.653</b>	<b>-11,81%</b>	<b>20.933</b>	<b>-17,20%</b>
Margem Líquida (%)	26,8%	46,1%	-19,3 p.p.	32,2%	-16,79%

Balanco Compartilhadas - Período findo de 31 de março de 2023  
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	1T23	4T22	%Var	1T22	%Var
<b>ATIVO</b>	<b>676.234</b>	<b>542.263</b>	<b>24,71%</b>	<b>511.502</b>	<b>32,21%</b>
<b>Circulante</b>	<b>309.911</b>	<b>289.865</b>	<b>6,92%</b>	<b>274.763</b>	<b>12,79%</b>
Caixa e Equivalentes de Caixa	18.747	19.875	-5,68%	15.289	22,62%
Contas a Receber de Clientes	63.447	62.589	1,37%	40.723	55,80%
Imóveis a Comercializar	66.258	54.743	21,03%	65.958	0,45%
Outros Ativos Circulantes	161.459	152.659	5,76%	152.793	5,67%
<b>Não Circulante</b>	<b>366.323</b>	<b>252.397</b>	<b>45,14%</b>	<b>236.739</b>	<b>54,74%</b>
Contas a Receber de Clientes	155.235	108.756	42,74%	127.234	22,01%
Imóveis a Comercializar	146.954	137.545	6,84%	102.050	44,00%
Outros Ativos não Circulantes	64.134	6.096	952,01%	7.455	760,23%
<b>PASSIVO</b>	<b>161.923</b>	<b>121.564</b>	<b>33,20%</b>	<b>110.804</b>	<b>46,13%</b>
<b>Circulante</b>	<b>110.522</b>	<b>81.849</b>	<b>35,03%</b>	<b>74.824</b>	<b>47,71%</b>
Empréstimos e Financiamentos	15.402	13.345	15,42%	1.522	911,81%
Adiantamento de Clientes	69.014	46.949	47,00%	51.311	34,50%
Outros Passivos Circulantes	26.105	21.556	21,11%	21.991	18,71%
<b>Não Circulante</b>	<b>51.402</b>	<b>39.715</b>	<b>29,43%</b>	<b>35.980</b>	<b>42,86%</b>
Empréstimos e Financiamentos	16.431	14.229	15,48%	18.186	-9,65%
Outros Passivos não Circulantes	34.970	25.486	37,21%	17.794	96,53%

# EZ INC

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO & BALANÇO PATRIMONIAL

Demonstração de Resultado Consolidado						
Períodos findos em março.2023						
	1T23	4T22	Var. %	1T23	1T22	Var. %
Valores expressos em milhares de reais - R\$						
<b>Receita Operacional Bruta</b>	3.931	23.978	-83,6%	3.931	3.289	19,5%
(+) Receita de Venda Imóveis	1.377	20.000	-93,1%	1.377	9	15200,0%
(+) Receita de Locações	2.554	3.978	-35,8%	2.554	3.280	-22,1%
(+) Outras Receitas	-	-	n.a.	-	-	n.a.
<b>Receita Bruta</b>	3.931	23.978	-83,6%	3.931	3.289	19,5%
<b>Deduções da Receita Bruta</b>	(136)	(431)	-68,5%	(136)	(142)	-4,4%
(-) Cancelamento de Vendas	-	110	-100,0%	-	-	n.a.
(-) Cancelamento de Locação	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Impostos Incidentes sobre Vendas	(136)	(541)	-74,9%	(136)	(142)	-4,4%
<b>Receita Líquida</b>	3.795	23.547	-83,9%	3.795	3.147	20,6%
<b>Custos Gerais</b>	(773)	(7.097)	-89,1%	(773)	-	n.a.
(-) Custo dos Imóveis Vendidos	(773)	(7.097)	-89,1%	(773)	-	n.a.
(-) Custo das Locações	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Outros Custos	(0)	-	n.a.	(0)	-	n.a.
<b>Lucro Bruto</b>	3.022	16.449	-81,6%	3.022	3.147	-4,0%
<b>Margem Bruta</b>	79,6%	69,9%	9,8 p.p.	79,6%	100,0%	-20,4 p.p.
<b>(Despesas) / Receitas Operacionais</b>	(6.086)	(5.273)	15,4%	(6.086)	(5.250)	15,9%
(-) Despesas Comerciais	(1.420)	(676)	110,1%	(1.420)	(506)	180,6%
(-) Despesas Administrativas	(2.600)	(3.166)	-17,9%	(2.600)	(2.899)	-10,3%
(-) Honorários da Administração	(864)	(857)	0,8%	(864)	(796)	8,5%
(-) Despesas Tributárias	(1.202)	(583)	106,2%	(1.202)	(1.023)	17,5%
(-) Provisões para perdas em investimentos	-	-	n.a.	-	-	n.a.
(-) Outras (Despesas) / Receitas Operacionais	-	9	-100,0%	-	(26)	-100,0%
(+) Equivalência Patrimonial	-	-	n.a.	-	-	n.a.
<b>Lucro Operacional antes dos Efeitos Financeiros</b>	(3.064)	11.176	-127,4%	(3.064)	(2.103)	45,7%
<b>Margem Operacional</b>	-80,7%	47,5%	-128,2 p.p.	-80,7%	-66,8%	-13,9 p.p.
<b>Resultado Financeiro Líquido</b>	964	737	30,8%	964	1.857	-48,1%
(+) Receitas Financeiras	978	745	31,3%	978	1.937	-49,5%
(-) Despesas Financeiras	-14	-8	75,0%	-14	-80	-82,5%
<b>Resultado Operacional</b>	(2.100)	11.913	-117,6%	(2.100)	(246)	753,5%
<b>Lucro Antes do Imposto de Renda e Contrib. Social</b>	(2.100)	11.913	-117,6%	(2.100)	(246)	753,5%
<b>Imposto de Renda e Contribuição Social</b>	(345)	(933)	-63,0%	(345)	(367)	-6,0%
(-) Correntes	(397)	(761)	-47,8%	(397)	(415)	-4,3%
(-) Diferidos	52	(172)	-130,2%	52	48	8,3%
<b>Lucro Líquido</b>	(2.445)	10.980	-122,3%	(2.445)	(613)	298,8%
(-) Lucro Atribuível aos Acionistas Não Controladores	0	0	n.a.	0	0	n.a.
<b>Lucro Atribuível aos Acionistas Controladores</b>	(2.445)	10.980	-122,3%	(2.445)	(613)	298,8%
<b>Margem Líquida</b>	-64,4%	46,6%	-111 p.p.	-64,4%	-19,5%	-44,9 p.p.

Balancos Patrimoniais	1T23	4T22	Var. %	1T22	Var. %
Períodos findos em março.2023					
Valores expressos em milhares de reais - R\$					
<b>ATIVO</b>	<b>1.284.438</b>	<b>1.254.384</b>	<b>2,4%</b>	<b>1.083.836</b>	<b>18,5%</b>
<i>CIRCULANTE</i>	163.082	164.813	-1,1%	158.070	3,2%
Caixa e Equivalentes de Caixa	1.477	3.329	-55,6%	3.385	-56,4%
Aplicações Financeiras	18.597	23.278	-20,1%	21.784	-14,6%
Contas a Receber	16.684	19.690	-15,3%	6.239	167,4%
Imóveis a Comercializar	125.800	118.074	6,5%	124.121	1,4%
Tributos a Compensar	359	355	1,1%	352	2,0%
Outros Créditos	165	87	89,7%	2.189	-92,5%
<i>NÃO CIRCULANTE</i>	1.121.356	1.089.571	2,9%	925.766	21,1%
Contas a Receber	6.950	7.276	-4,5%	17.201	-59,6%
Imóveis a Comercializar	1.105.583	1.076.721	2,7%	905.411	22,1%
Certificado de Potencial Adicional de Construção e outros créditos	0	0	n.a.	0	n.a.
Investimentos	0	0	n.a.	0	n.a.
Outros Créditos	8.823	5.574	58,3%	3.154	179,7%
<b>PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.284.438</b>	<b>1.254.384</b>	<b>2,4%</b>	<b>1.083.836</b>	<b>18,5%</b>
<i>CIRCULANTE</i>	107.734	102.446	5,2%	58.718	83,5%
Empréstimos e Financiamentos	22.810	21.606	5,6%	9.805	132,6%
Fornecedores	11.251	12.339	-8,8%	16.746	-32,8%
Obrigações Trabalhistas	778	840	-7,4%	888	-12,4%
Obrigações Fiscais	1.717	1.897	-9,5%	2.402	-28,5%
Contas a Pagar	702	602	16,6%	756	-7,1%
Provisão para Garantia	0	0	n.a.	0	n.a.
Terrenos a Pagar	67.623	62.178	8,8%	26.938	151,0%
Dividendos a Pagar	2.256	2.256	0,0%	893	152,8%
Tributos com Recolhimento Diferido	597	728	-18,0%	290	105,9%
Outros Débitos	0	0	n.a.	0	n.a.
<i>NÃO CIRCULANTE</i>	134.008	106.797	25,5%	96.835	38,4%
Empréstimos e Financiamentos	131.243	104.041	26,1%	0	n.a.
Terrenos a Pagar	0	0	n.a.	93.861	-100,0%
Impostos com Recolhimento Diferido	765	756	1,2%	974	-21,5%
Outros Débitos com Terceiros	2.000	2.000	0,0%	2.000	0,0%
<b>PATRIMÔNIO LÍQUIDO</b>	<b>1.042.696</b>	<b>1.045.141</b>	<b>-0,23%</b>	<b>928.283</b>	<b>12,33%</b>
<i>PATRIMÔNIO LÍQUIDO DOS ACIONISTAS CONTROLADORES</i>	1.042.696	1.045.141	-0,2%	928.283	12,3%
Capital Social	1.033.440	1.033.440	0,0%	902.440	-20,9%
Reserva Legal	767	767	0,0%	292	162,7%
Reserva de Expansão	8.489	10.934	-22,4%	3.551	139,1%
AFAC	0	0	n.a.	22.000	-100,0%
<i>PARTICIPAÇÃO DOS ACIONISTAS NÃO CONTROLADORES</i>	0	0	n.a.	0	n.a.

# FIT CASA

## DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADO & BALANÇO PATRIMONIAL

DRE Fit Casa - Período findo de 31 de março de 2023  
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	1T23	4T22	%Var	1T22	%Var
<b>RECEITA BRUTA</b>	18.267	46.430	-60,66%	13.300	37,34%
(-) Cancelamento de Vendas	(4.353)	(4.431)	-1,76%	(1.109)	292,55%
(-) Imposto Incidentes sobre Vendas	(197)	(1.418)	-86,13%	(256)	-23,19%
<b>RECEITA LÍQUIDA</b>	13.717	40.580	-66,20%	11.935	14,93%
(-) Cancelamento de Vendas	(10.447)	(28.366)	-63,17%	(7.181)	45,47%
<b>LUCRO BRUTO</b>	3.270	12.215	-73,23%	4.754	-31,22%
(%) Margem Bruta	23,8%	30,1%	-6,26p.p	39,8%	-15,99p.p
<b>(DESPESAS) / RECEITAS OPERACIONAIS</b>	(2.666)	(3.441)	-22,51%	(3.265)	-18,35%
(-) Despesas Comerciais	(1.814)	(2.740)	-33,79%	(1.841)	-1,46%
(-) Despesas Administrativas	(852)	(701)	21,54%	(1.424)	-40,18%
(+) Equivalência Patrimonial	5.397	9.753	-44,66%	6.596	-18,18%
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>	315	267	17,98%	270	16,67%
(+) Receita Financeira	373	316	17,99%	291	28,25%
(-) Despesas Financeiras	(57)	(49)	15,99%	(21)	175,71%
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIB. SOCIAL</b>	(370)	(1.230)	-69,91%	(327)	13,19%
<b>ATRIBUÍVEL AOS NÃO CONTROLADORES</b>	7	4	1	33	(1)
<b>LUCRO LÍQUIDO (Atribuível aos controladores)</b>	5.953	17.569	-66,12%	8.061	-26,15%
(%) Margem Líquida	43,4%	43,3%	0,11p.p	67,5%	-24,14p.p

Balanço Compartilhadas - Período findo de 31 de março de 2023  
Valores expressos em milhares de reais – R\$

	1T23	4T22	%Var	1T22	%Var
<b>ATIVO</b>	414.100	424.656	-2,49%	420.029	-1,41%
<b>Circulante</b>	193.169	254.094	-23,98%	178.863	8,0%
Caixa e Equivalentes de Caixa	36.516	39.547	-7,66%	30.961	17,9%
Contas a Receber de Clientes	48.868	67.418	-27,52%	52.963	-7,7%
Imóveis a Comercializar	194.388	149.487	30,04%	85.005	128,7%
Outros Ativos Circulantes	(86.603)	-	n.a	-	n.a
<b>Não Circulante</b>	220.932	170.562	29,53%	241.166	-8,4%
Contas a Receber de Clientes	21.736	17.921	21,29%	36.617	-40,6%
Imóveis a Comercializar	194.388	149.487	30,04%	199.883	-2,7%
Outros Ativos não Circulantes	4.808	3.154	52,44%	4.666	3,0%
<b>PASSIVO</b>	62.253	62.598	-0,55%	32.202	93,3%
<b>Circulante</b>	50.013	55.120	-9,27%	28.303	76,7%
Empréstimos e Financiamentos	7.169	5.453	31,46%	1.657	332,6%
Adiantamento de Clientes	2.625	3.184	-17,57%	7.266	-63,9%
Outros Passivos Circulantes	40.220	46.483	-13,47%	19.379	107,5%
<b>Não Circulante</b>	12.240	7.478	63,68%	3.900	213,9%
Empréstimos e Financiamentos	1	1	0%	2.008	-100,0%
Outros Passivos não Circulantes	12.240	7.477	63,70%	1.891	547,2%