

## EZ TEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

---

## 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. Impactos da Covid-19 e conflitos Rússia-Ucrânia nas informações contábeis intermediárias

#### 1.2.1. 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 informações financeiras intermediárias.

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.

#### 1.2.2 Conflito Rússia-Ucrânia

A Companhia não possui relacionamento direto com os países em conflito, porém pode estar sujeita a fatores de riscos advindos deste conflito, como por exemplo aumento das taxas de juros, da inflação, dos custos de frete e combustíveis, dentre outros, com efeito nos custos de construção das unidades imobiliárias e nas condições de financiamento das unidades imobiliárias dos clientes.

Outrossim a administração da Companhia está monitorando esses possíveis efeitos e até o momento, não identificou alterações significativas em suas informações financeiras intermediárias.

## 2. SUMÁRIO DAS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

### 2.1. Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis descritas na Nota explicativa 2 às demonstrações financeiras anuais, individuais e consolidadas, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e, portanto, devem ser lidas em conjunto, conforme facultado pelo Ofício-circular 03/2011 emitido pela CVM.

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas estão em conformidade com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 – *Interim Financial Reporting*, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da Administração da Companhia, 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 preparação das informações financeiras intermediárias requer o uso de certas estimativas contábeis críticas, e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das práticas contábeis. As estimativas e premissas contábeis são continuamente avaliadas e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis para as circunstâncias. Tais estimativas e premissas podem diferir dos resultados efetivos.

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras intermediárias, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas contratuais das dívidas mencionadas nas Notas explicativas 10 e 11, na data da emissão dessas informações financeiras intermediárias.

## 3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	2.689	1.928	38.463	61.296
Aplicações financeiras – Operações compromissadas	813	749	813	749
	<u>3.502</u>	<u>2.677</u>	<u>39.276</u>	<u>62.045</u>

As aplicações financeiras em operações compromissadas possuem remuneração de 96,5% do CDI em 30 de setembro de 2022 (96,5% em 31 de dezembro de 2021).

## 4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

Os montantes, em 30 de setembro de 2022, 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	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Aplicações em CDBs	93% a 106% do CDI	38.846	159.693	39.357	165.800
Aplicações em Letras Financeiras	IPCA + 2,30% a.a.	62.883	57.593	62.883	57.593
Aplicações em fundos de investimento não exclusivos (a)	101,4% a 109,1 do CDI	566.756	294.720	744.821	612.252
		<u>668.485</u>	<u>512.006</u>	<u>847.061</u>	<u>835.645</u>

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

## 5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	427.762	579.491
Clientes por incorporação de imóveis - obras em construção (a)	617.340	488.024
Duplicatas a receber – serviços e locação	6.795	6.457
	<u>1.051.897</u>	<u>1.073.972</u>
Circulante	295.381	336.533
Não circulante	756.516	737.439

(a) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 30 de setembro de 2022, no montante de R\$11.611 (R\$10.138 em 31 de dezembro de 2021). A taxa média, utilizada para o período findo em 30 de setembro de 2022, foi de 5,92% ao ano (5,06% ao ano em 31 de dezembro de 2021) para as contas a receber das unidades não entregues.

A composição da parcela do ativo não circulante, em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
2023 (i)	126.775	145.358
2024	133.308	128.468
2025	84.226	87.209
A partir de 2026	412.207	376.404
	<u>756.516</u>	<u>737.439</u>

(i) Para o trimestre corrente, contas a receber a partir de 01/10/2023.

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021:

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
A vencer	1.024.755	1.057.445

Vencidos:

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Até 30 dias	13.308	6.494
De 31 a 60 dias	3.017	3.665
De 61 a 90 dias	2.350	2.496
De 91 a 120 dias	1.440	4.121
Acima de 120 dias	<u>13.565</u>	<u>11.311</u>
	33.680	28.087
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	<u>(6.538)</u>	<u>(11.560)</u>
	<u>1.051.897</u>	<u>1.073.972</u>

Em 30 de setembro de 2022, as prováveis perdas estão registradas nas informações financeiras intermediárias. As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários.

#### 6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos	255.750	241.945
Imóveis em construção	1.249.956	809.017
Terrenos para novas obras	1.193.799	1.305.233
Encargos financeiros	41.197	26.458
Adiantamento para fornecedores	<u>74.013</u>	<u>92.620</u>
	<u>2.814.715</u>	<u>2.475.273</u>
Circulante	1.160.099	923.318
Não circulante	1.654.616	1.551.955

Os terrenos com lançamento previsto para outubro de 2023 em diante foram classificados no ativo não circulante.

A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos, unidades concluídas e em construção, a preço de mercado, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução para o valor realizável líquido. Para o fechamento destas informações financeiras intermediárias, não foram identificados indícios de perda destes ativos.

#### 7. TRIBUTOS A COMPENSAR

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF (*)	29.976	34.431	34.407	37.469
Outros	-	-	6.515	5.592
	<u>29.976</u>	<u>34.431</u>	<u>40.922</u>	<u>43.061</u>
Circulante	-	-	9.045	8.127
Não circulante	29.976	34.431	31.877	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

	Controladora							
	Participação			Patrimônio	Resultado do	Equivalência	Investimentos	
Sociedades controladas diretas	Direta - %	Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	30/09/2022	31/12/2021
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	45.127	26.432	18.695	(386)	(231)	11.217	10.564
Ana Clara Incorporadora Ltda.	99,99%	17.494	5.626	11.868	(1)	(1)	11.868	581
Arambaré Incorporadora Ltda.	99,99%	42.171	1.848	40.323	5.157	5.157	40.323	38.339
Ares da Praça Empr. Imob. Ltda. (b)	85,00%	40.650	1.744	38.906	4.138	3.518	33.070	35.758
Austin Incorporadora Ltda.	99,99%	105.328	33.448	71.880	(2)	(2)	71.880	71.648
Barcelona Incorporadora Ltda.	99,99%	28.012	961	27.051	(1.000)	(1.000)	27.051	21.516
Caldas Novas Incorporadora Ltda	99,99%	230.588	24.511	206.077	(6.863)	(6.863)	206.077	136.240
Camila Empreend. Imobiliários Ltda.	99,99%	10.732	25	10.707	(224)	(224)	10.707	10.658
Campo Limpo Incorporadora Ltda.	99,99%	17.926	750	17.176	2.046	2.046	17.176	29.316
Cannes Incorporadora Ltda.	99,99%	98.739	18.202	80.537	(8.958)	(8.958)	80.537	77.040
Catalão Incorporadora Ltda	99,99%	11.896	1.068	10.828	(908)	(908)	10.828	10.272
Cristalina Incorporadora Ltda.	99,99%	31.054	5.403	25.651	(417)	(417)	25.651	17.928
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	56.026	15.886	40.140	10.015	5.008	20.070	15.062
E.Z.L.I. Empreend. Imob. Ltda. (b)	70,00%	208.953	11.012	197.941	45.425	31.797	138.559	147.396
Elba Incorporadora Ltda.	99,99%	17.471	2.503	14.968	2.090	2.090	14.968	12.498
Ez Cal Participações Ltda. (a) (e)	50,00%	30.795	64	30.731	(511)	(256)	15.366	-
EZ Inc Incorporações Comerc. S.A.	97,91%	1.214.174	177.758	1.036.416	(1.480)	(1.449)	1.014.818	887.997
Fit Casa Incorporadora Ltda.	99,99%	403.673	259	403.414	38.983	39.010	403.414	408.299
Georgia Incorporadora Ltda. (a) (d)	80,00%	13.018	0	13.018	(80)	(64)	10.414	12.998
Gol Incorporadora Ltda.	99,99%	191.757	35.216	156.541	5.650	5.650	156.541	135.056
Guara Incorporadora Ltda.	99,99%	100.258	12.766	87.492	13.834	13.834	87.492	72.608
Harisa Incorporadora S.A (a) (b)	50,00%	78.899	14.756	64.143	(1.111)	(556)	32.072	26.448
Ilha Bela Incorporadora Ltda.	99,99%	26.921	5.134	21.787	(180)	(180)	21.787	1.803
Islandia Incorporadora Ltda.	99,99%	81.950	23.904	58.046	13.571	13.571	58.046	63.035
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	93.989	26.997	66.992	15.439	7.719	33.496	25.777
Jacarei Incorporadora Ltda.	99,99%	23.702	295	23.407	(495)	(495)	23.407	16.896
Larissa Incorporadora Ltda.	99,99%	57.843	6.742	51.101	11.562	11.562	51.101	39.539
London Incorporadora Ltda.	99,99%	57.128	10.857	46.271	12.121	12.121	46.271	63.950
Marina Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	20.075	1.779	18.296	2.793	2.793	18.296	28.113
Michigan Incorporadora Ltda.	99,99%	16.035	537	15.498	1.665	1.665	15.498	18.633
Mônaco Incorporação Ltda.	80,00%	19.527	1.609	17.918	2.200	1.760	14.334	16.470
Nova Cruz Incorporadora Ltda	99,99%	18.672	176	18.496	(1)	(1)	18.496	16.817
Nova Prata Inc. Ltda	99,99%	43.680	9	43.671	(240)	(240)	43.671	41.552
Osasco Lote 3 Empreend. Spe (a)	50,00%	39.198	95	39.103	(856)	(428)	19.552	16.020
Particip. Imob. Mooca S.A (a) (b)	50,00%	110.575	753	109.822	(676)	(338)	54.911	46.004
Phaser Inc. SPE Ltda (a) (b)	76,25%	245.823	66.369	179.454	55.362	42.214	136.834	109.069
Pinhal Incorporadora Ltda.	99,99%	113.063	56.887	56.176	9.518	9.518	56.176	38.899
Pisa Incorporadora Ltda.	99,99%	25.546	7.091	18.455	12.122	12.122	18.455	90.483
Provença Incorporadora Ltda.	99,99%	17.359	15	17.344	142	142	17.344	613
Puebla Incorporadora Ltda. (b)	99,99%	13.484	1.117	12.367	1.406	1.406	12.367	12.131
Santa Laura Incorporadora Ltda.	99,99%	63.677	16.143	47.534	1.782	1.782	47.534	30.857
Santa Madalena Incorporadora Ltda.	99,99%	265.045	64.581	200.464	28.758	28.758	200.464	169.596
Serra Branca Incorporadora Ltda	99,99%	31.114	31	31.083	(127)	(127)	31.083	31.099
Siena Incorporadora Ltda.	99,99%	23.569	655	22.914	1.552	1.552	22.914	37.362
Tirol Incorporadora Ltda.	99,99%	15.826	3.310	12.516	1.407	1.407	12.516	11.108
Vale do Paraíba Incorporadora Ltda.	99,99%	172.483	35.237	137.246	26.874	26.874	137.246	110.372
Valentina Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	59.387	-	59.387	13.626	13.626	59.387	63.175
Venezia Incorporadora Ltda.	70,44%	161.076	16.216	144.860	46.871	33.016	102.039	121.726
Village of Kings Inc. Ltda.	99,99%	12.462	436	12.026	(247)	(247)	12.026	14.570
Wanessa Incorporadora Ltda.	99,99%	16.121	327	15.794	(112)	(112)	15.794	15.906
Outros Investimentos						18.238	196.580	305.937
Subtotal (c) (f)						326.859	3.937.724	3.735.734
“Mais-valia”							71.332	72.699
Total de investimentos							4.009.056	3.808.433

Consolidado								
Sociedades controladas em conjunto	Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio	Resultado	Equivalência	Investimentos	
				Líquido	do Exercício	Patrimonial	30/09/2022	31/12/2021
Phaser Inc. SPE Ltda (a) (b)	76,25%	245.823	66.369	179.454	55.362	42.214	136.834	109.069
Particip. Imob. Mooca S.A (a) (b)	50,00%	110.575	753	109.822	(676)	(338)	54.911	46.004
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	96.919	7.476	89.443	13.633	6.817	44.722	33.055
Cabreuva Incorporadora Ltda (a)	60,00%	82.888	19.525	63.363	30.083	18.050	38.017	30.348
Itatiaia Incorporadora Ltda (a)	50,00%	93.989	26.997	66.992	15.439	7.719	33.496	25.777
Harisa Incorporadora Ltda (a) (b)	50,00%	78.899	14.756	64.143	(1.111)	(556)	32.072	26.448
Dakota Incorporadora Ltda. (a)	50,00%	56.026	15.886	40.140	10.015	5.008	20.070	15.062
Osasco Lote 3 Empreend. Spe (a)	50,00%	39.198	95	39.103	(856)	(428)	19.552	16.020
Ez Cal Participações Ltda. (a) (e)	50,00%	30.795	64	30.731	(511)	(256)	15.366	-
AK 14 Empreend. e Part. Ltda. (a)	60,00%	45.127	26.432	18.695	(386)	(231)	11.217	10.564
Avignon Empreend. Imob. Ltda (a)	45,00%	23.274	59	23.215	(390)	(175)	10.449	10.405
Georgia Incorporadora Ltda. (a) (d)	80,00%	13.018	0	13.018	(80)	(64)	10.414	-
Outros Investimentos						(31)	32.743	46.344
<b>Subtotal (c) (f)</b>						<b>77.729</b>	<b>459.863</b>	<b>369.096</b>
<b>"Mais-valia"</b>							<b>74.432</b>	<b>75.285</b>
<b>Total de investimentos</b>							<b>534.295</b>	<b>444.381</b>

- (a) Empresas controladas em conjunto, não consolidadas nas informações financeiras Intermediárias.
- (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. Estão sendo amortizados, quando aplicável, de acordo com a realização do item de origem.
- (c) No total dos investimentos, não inclui os valores de provisão para perdas com investimentos, que totalizaram em 30 de setembro R\$633 (R\$23 em 31 de dezembro de 2021).
- (d) 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 a receber em "títulos a receber".
- (e) Representam investimentos em sociedade constituída em parceria com a Construtora Adolpho Lindenberg S.A, conforme detalhado na nota explicativa 15.f.
- (f) Outros investimentos permanentes, com valores em 30 de setembro de 2022 inferiores a R\$ 10.000.

As movimentações dos investimentos permanentes podem ser assim demonstradas:

	Saldo final	AFACs e	Equivalência	Reduções De Capital e Outras	Saldo final
	31/12/2021	Aquisições	patrimonial		30/09/2022
Controladora	3.735.734	399.879	326.859	(370.839)	3.937.724
Consolidado	369.096	54.572	77.729	(39.904)	459.863

Composição da "mais-valia":

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Ares da Praça Empreendimentos Imobiliários Ltda. (a)	818	1.076	-	-
Phaser Incorporação SPE Ltda. (a) / (b)	395	1.039	395	1.039
Banco de Projetos Granja Viana 1 SPE Ltda. (d)	-	-	4.648	4.806
Harisa Incorporadora Ltda (a)	10.896	10.896	10.896	10.896
Iracema Incorporadora Ltda. (a)	184	235	184	235
Osasco Lote 2 e 3 Empreend. SPE Ltda (c)	3.195	3.195	3.195	3.195
Participações Imo. Mooca S.A (a)	55.114	55.114	55.114	55.114
Puebla Incorporadora Ltda. (b)	192	241	-	-
Pisa Incorporadora Ltda. (a)	538	903	-	-
	<u>71.332</u>	<u>72.699</u>	<u>74.432</u>	<u>75.285</u>

- (a) 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.

- (b) Aquisição de controle da sociedade, baseado na avaliação ao valor justo, sendo a mais-valia alocada em contas a receber e estoques.
- (c) 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.
- (d) 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 das demonstrações financeiras, estão apresentados 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	
Empreendimentos em construção		30/09/2022	31/12/2021
(i)	RECEITA DE VENDAS A APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS		
	<u>Empreendimentos em construção</u>		
	(a) Receita de vendas contratadas	2.693.359	2.063.923
	(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	1.646.766	1.304.670
	Receita de vendas apropriadas	1.656.732	1.308.132
	Distratos - receitas estornadas	(9.966)	(3.462)
	RECEITAS DE VENDAS A APROPRIAR (A - B)	<u>1.046.593</u>	<u>759.253</u>
(ii)	RECEITA DE INDENIZAÇÃO POR DISTRATOS	(768)	(415)
(iii)	RECEITA DE VENDAS A APROPRIAR DE CONTRATOS NÃO QUALIFICÁVEIS PARA RECONHECIMENTO DE RECEITA	5.460	3.462
(iv)	PROVISÃO PARA DISTRATOS (PASSIVO)	768	(183)
	Ajuste em receitas apropriadas	9.966	3.462
	Ajuste em contas a receber de clientes	(8.429)	(3.230)
	Receita indenização por distratos	(768)	(415)
(v)	CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES VENDIDAS		
	<u>Empreendimentos em construção</u>		
	(a) Custo orçado das unidades	1.624.752	1.167.146
	Custo incorrido líquido das unidades		
	(b) Custo de construção incorridos	(965.640)	(717.398)
	Encargos financeiros apropriados	(5.300)	(1.079)
	(c) Distratos - custos de construção	<u>4.965</u>	<u>2.232</u>
	CUSTO ORÇADO A APROPRIAR (A + B + C) - SEM ENCARGOS FINANCEIROS	<u>664.077</u>	<u>451.980</u>
	Driver (custo incorrido/custo orçado) sem encargos (%)	59,43%	61,47%
(vi)	CUSTO ORÇADO A APROPRIAR DE UNIDADES EM ESTOQUE		
	<u>Empreendimentos em construção</u>		
	(a) Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	1.048.007	852.738
	Custo incorrido das unidades – líquido		
	(b) Custos de construção incorridos	(409.240)	(378.731)
	Encargos financeiros apropriados	(2.325)	(668)
	Total Custos Incorridos	<u>(411.565)</u>	<u>(379.399)</u>
	CUSTO ORÇADO A APROPRIAR EM ESTOQUES SEM ENCARGOS FINANCEIROS (A + B)	<u>638.767</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 30 de setembro de 2022, 44,7% do total do ativo consolidado (46,5% em 31 de dezembro de 2021).

## 10. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos nas informações intermediárias financeiras consolidadas são representados por créditos imobiliários, na modalidade SFH (Sistema Financeiro de Habitação), com juros médios de 8,3% a.a. (8,3% a.a. em 31 de dezembro de 2021), com vencimento final previsto para dezembro de 2024, no montante de R\$159.643, em 30 de setembro de 2022, sendo R\$40.811 no circulante e R\$118.832 no não circulante (R\$6.214 no circulante e R\$23.145 no não circulante em 31 de dezembro de 2021).

A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	<u>Saldo inicial</u> <u>31/12/2021</u>	<u>Captação</u>	<u>Amortização</u>	<u>Juros</u> <u>Pagos</u>	<u>Juros</u> <u>incorridos</u>	<u>Saldo final</u> <u>30/09/2022</u>
Empréstimos e financiamentos	29.359	136.400	(7.103)	(3.247)	4.234	159.643

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 série 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 Devedor (i): R\$316.604 (-) R\$1.862 (=) R\$314.742



Índices financeiros nas cláusulas de "Covenants":

			Resultado
a)	$\frac{(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar)}{Patrimônio Líquido}$	<0,80	(0,10)
b)	$\frac{(Recebíveis + Receita a apropriar + Estoques)}{(Dívida Líquida + Imóveis a Pagar + Custos a apropriar)}$	>1,50 ou < 0	25.34
(i) Nas Demonstrações Financeiras Intermediárias, o saldo é apresentado líquido dos custos de emissão das debêntures de R\$1.862 em 30 de setembro de 2022, e os juros classificados no Passivo Circulante.			

## 12. ADIANTAMENTOS DE CLIENTES

Em 30 de setembro de 2022, o montante de R\$154.889 (R\$170.072 em 31 de dezembro de 2021) nas informações financeiras intermediárias 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	30/09/2022	31/12/2021
Ana Clara Incorporadora Ltda.	Vila Monte Alegre	-	5.625	
Austin Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	IPCA/IBGE	33.448	32.134
Barcelona Incorporadora Ltda.	Indianópolis	-	497	965
Caldas Novas Incorporadora Ltda.	Paraíso	-	21.783	22.707
Colmar Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	CDI	64.223	130.104
Cristalina Incorporadora Ltda	Osasco	IPCA-E	4.454	10.613
Gol Incorporadora Ltda.	Pirituba	IPCA/IBGE	2.314	2.218
Ilha Bella Incorporadora Ltda.	Santo Amaro	IPCA/IBGE	5.083	-
Juquitiba Incorporadora Ltda.	Vila Mariana	IGPM/FGV	-	3.262
Larissa Incorporadora Ltda.	Moema	-	859	859
Outras			316	766
			<u>138.602</u>	<u>203.628</u>
Circulante			82.453	50.106
Não circulante			56.149	153.522

Em 30 de setembro 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 outubro de 2023.

## 14. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Base para mensuração dos tributos de recolhimento diferidos passivos:				
IRPJ diferido	651	1.382	961.617	972.164
CSLL diferida	163	345	12.469	12.810
PIS e COFINS diferidos	58	125	6.428	6.587
	-	-	20.045	20.086
	<u>221</u>	<u>470</u>	<u>38.942</u>	<u>39.483</u>
Circulante	-	-	10.589	12.254
Não circulante	221	470	28.353	27.229

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

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a	01/01/2022 a	01/07/2021 a	01/01/2021 a	01/07/2022 a	01/01/2022 a	01/07/2021 a	01/01/2021 a
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	105.276	292.948	145.153	357.123	118.466	333.763	159.932	393.768
Alíquota - 34%	(35.794)	(99.602)	(49.352)	(121.422)	(40.278)	(113.479)	(54.377)	(133.881)
Efeito sobre exclusões /adições (equivalência patrimonial e outras)	39.968	111.132	53.455	135.226	11.103	26.428	7.200	18.078
Efeito sobre adições / exclusões tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	(25)	(1.559)	(521)	(1.887)	(155)	(2.062)	(722)	(1.887)
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (i)	-	-	-	-	23.912	73.146	43.678	109.551
	(3.998)	(9.723)	(3.488)	(11.393)	(3.998)	(9.723)	(3.488)	(11.393)
Total dos impostos	<u>151</u>	<u>248</u>	<u>94</u>	<u>524</u>	<u>(9.416)</u>	<u>(25.690)</u>	<u>(7.709)</u>	<u>(19.532)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	-	-	(9.312)	(26.655)	(7.582)	(21.066)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	<u>151</u>	<u>248</u>	<u>94</u>	<u>524</u>	<u>(104)</u>	<u>965</u>	<u>(127)</u>	<u>1.534</u>
Taxa efetiva			-	-	(7.9%)	(7.7%)	(4.8%)	(4.9%)

(a) 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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Ativo não circulante (*):				
Analisis Consultoria, Planej. e Partic. S/S	868	868	-	-
Construtora Adolpho Lindenberg S.A.	7.938	-	7.938	-
Outros	311	420	313	-
Total	<u>9.117</u>	<u>1.288</u>	<u>8.251</u>	<u>-</u>
Passivo circulante (*):				
Bergamo Incorporadora Ltda.	1.209	1.557	-	-
Ibiúna Incorporadora Ltda.	300	300	-	-
Scipião Incorporadora Ltda.	190	190	-	-
Outros	1.970	1.885	814	725
Total	<u>3.669</u>	<u>3.932</u>	<u>814</u>	<u>725</u>

(\*) Representa contratos de mútuo sem a incidência de encargos financeiros.

Nos períodos findos em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, além das operações mencionadas, a Companhia efetuou ou mantém as seguintes operações:

- a. 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 30 de setembro de 2022 (R\$250 em 30 de setembro de 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.
- b. Venda de 11.696 Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC à coligada AK 14 Empreendimentos Imobiliários Ltda., cujo saldo em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021 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.
- c. Redução de capital a receber de controladas que totalizaram R\$26.376 em 30 de setembro 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. O saldo devedor a receber (clientes) em 30 de setembro de 2022 era de R\$3 (R\$14 em 31 de dezembro de 2021).
- e. Venda de unidades imobiliárias residenciais a administradores da Companhia em 2019 pelo valor de R\$6.089, em condições e preço semelhantes praticados no mercado. O saldo devedor a receber (clientes) em 30 de setembro de 2022 era de R\$569 (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 a ser estruturada.

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) e, 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 em favor da Companhia, e seus efeitos e mensuração estão em análise pela administração.

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 30 de setembro de 2022, o saldo devedor era de R\$7.938 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\$15.621 até 30 de setembro de 2022.

#### 16. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 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 30 de setembro de 2022 R\$13.793 e R\$15.683 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 30 de setembro de 2022 o total era de R\$54.196, sendo R\$47.735 cíveis e R\$6.461 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 30 de setembro de 2022, o capital social era de R\$2.888.997, dividido em 220.989.103 (em 31 de dezembro de 2021, 227.000.000 ações) ações ordinárias sem valor nominal.

Em reunião do Conselho de Administração realizada em 12 de maio de 2022, foi aprovado o cancelamento de 6.010.897 ações ordinárias recompradas.

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 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 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 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o saldo é 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 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, o saldo 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 Reunião de Conselho de Administração de 17 de março de 2022, ratificada em Assembleia Geral Ordinária de 28 de abril de 2022, foi aprovada a distribuição aos acionistas 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.

Em 12 de maio de 2022, foi aprovado pelo Conselho de Administração, conforme previsão no Estatuto Social da Companhia, a apuração dos dividendos em bases trimestrais, bem como seu pagamento, no montante de R\$24.853, relativos ao trimestre findo em 31 de março de 2022.

Em 11 de agosto de 2022, foi aprovado pelo Conselho de Administração, conforme previsão no Estatuto Social da Companhia, a apuração dos dividendos em bases trimestrais, bem como seu pagamento, no montante de R\$19.741, relativos ao trimestre findo em 30 de junho de 2022.

g) Recompra de ações

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.

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	
	30/09/2022	30/09/2021
Lucro atribuível aos acionistas controladores	293.196	357.647
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares) (a)	220.182	226.971
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	1,33	1,57

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

a) Efeito das ações recompradas até 30 de setembro de 2022 na média ponderada das ações em circulação.

## 19. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os exercícios possui a seguinte composição:

	Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021
Receita operacional bruta:				
Receita de venda de imóveis	318.012	315.024	897.339	825.266
Receita de locações e de serviços prestados	5.498	4.868	16.447	14.387
Total da receita operacional bruta	323.510	319.892	913.786	839.653
Deduções da receita bruta:				
Cancelamento e provisões de vendas	(36.291)	(14.920)	(83.231)	(19.540)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(6.573)	(7.220)	(20.192)	(19.451)
Total das deduções da receita bruta	(42.864)	(22.140)	(103.423)	(58.185)
Receita líquida	280.646	297.752	810.363	781.468

## 20. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:								
Custo de obra/terrenos/ locação	-	-	-	-	(166.450)	(494.411)	(143.560)	(405.346)
Encargos financeiros capitalizados	-	-	-	-	(1.578)	(3.319)	(1.444)	(4.800)
Manutenção/garantia	-	-	-	-	(2.341)	(5.394)	(2.454)	(6.689)
	-	-	-	-	(170.369)	(503.124)	(147.458)	(416.835)
Despesas de vendas com:								
Despesas de publicidade, propaganda e comissões de vendas	-	-	-	-	(14.259)	(39.905)	(16.523)	(40.002)
Despesas com stands de vendas e decorado	-	-	-	-	(4.667)	(17.322)	(3.115)	(17.261)
Despesas com unidades em estoques	-	-	-	-	(3.481)	(9.912)	(2.619)	(8.822)
Outras despesas comerciais	-	-	-	-	-	(14)	-	(3)
	-	-	-	-	(22.407)	(67.153)	(22.257)	(66.088)
Despesas gerais e administrativas com:								

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Despesas de salários e encargos	(7.070)	(21.135)	(6.478)	(18.270)	(10.494)	(31.808)	(9.715)	(27.513)
Despesas com benefícios a empregados	(2.986)	(5.710)	(3.152)	(5.645)	(5.616)	(10.960)	(5.129)	(10.343)
Despesas de depreciações e amortizações	(909)	(2.727)	(697)	(1.937)	(1.099)	(3.369)	(916)	(2.565)
Despesas com serviços prestados	(5.574)	(16.820)	(3.421)	(11.016)	(7.898)	(25.521)	(6.129)	(18.951)
Despesas com conservação de imóveis	(66)	(396)	(132)	(485)	(76)	(461)	(154)	(566)
Despesas com taxas e emolumentos	(317)	(1.339)	(361)	(1.394)	(583)	(2.209)	(757)	(2.650)
Despesas com licenças e softwares	(1.171)	(3.215)	(592)	(2.550)	(1.441)	(3.851)	(726)	(3.068)
Despesas com comunicação e estadias	(221)	(702)	(254)	(642)	(298)	(947)	(341)	(899)
Demais despesas	(869)	(3.157)	(607)	(2.241)	(1.565)	(5.669)	(1.219)	(4.240)
	<u>(19.183)</u>	<u>(55.201)</u>	<u>(15.694)</u>	<u>(44.180)</u>	<u>(29.070)</u>	<u>(84.795)</u>	<u>(25.086)</u>	<u>(70.795)</u>

## 21. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 28 de abril de 2022, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração global líquido anual dos administradores da Companhia no montante de R\$18.032.

Durante o período findo em 30 setembro de 2022, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$12.771, sendo R\$9.217 fixos e R\$3.554 variáveis (R\$11.836, sendo R\$8.642 fixos e R\$3.194 variáveis em 30 de setembro de 2021).

## 22. RESULTADO FINANCEIRO

É composto por:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Receitas:								
Rendimento de aplicação financeira	21.108	51.614	8.590	17.553	28.510	75.148	12.819	25.732
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	-	-	12.390	61.322	33.046	122.155
Outras receitas	1.104	3.148	739	1.997	2.079	6.730	1.213	3.656
	<u>22.212</u>	<u>54.762</u>	<u>9.329</u>	<u>19.550</u>	<u>42.979</u>	<u>143.200</u>	<u>47.078</u>	<u>151.543</u>
Despesas:								
Juros e variações monetárias passivas	(12.501)	(19.634)	(441)	(1.375)	(12.566)	(19.981)	(496)	(1.538)
Descontos concedidos sobre contas a receber	-	-	-	-	(661)	(3.854)	(3.146)	(15.482)
Outras despesas	(6)	(13)	(2)	(7)	(67)	(115)	(53)	(143)
	<u>(12.507)</u>	<u>(19.647)</u>	<u>(443)</u>	<u>(1.382)</u>	<u>(13.294)</u>	<u>(23.950)</u>	<u>(3.695)</u>	<u>(17.163)</u>

## 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 detalhados na nota explicativa 10, 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	
	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Empréstimos e financiamentos	-	-	(159.643)	(29.359)
Debêntures	(314.742)	-	(314.742)	-
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	671.987	514.683	888.915	897.690
Caixa líquido	<u>357.245</u>	<u>514.683</u>	<u>414.530</u>	<u>868.331</u>
Patrimônio líquido	<u>4.470.659</u>	<u>4.283.453</u>	<u>4.549.950</u>	<u>4.369.061</u>
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	<u>0,08</u>	<u>0,12</u>	<u>0,09</u>	<u>0,20</u>

### 23.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
<u>Ativos financeiros</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	3.502	2.677	41.854	62.045
<u>Valor justo por meio do resultado:</u>				
Aplicações financeiras	668.485	512.006	847.061	835.645
<u>Custo amortizado:</u>				
Contas a receber	-	-	1.051.897	1.073.972
Títulos a receber	15.479	14.618	17.588	16.727
Partes relacionadas	9.117	1.288	8.251	-
<u>Passivos financeiros</u>				
<u>Custo amortizado:</u>				
Fornecedores	1.280	803	67.389	49.483
Empréstimos e financiamentos	-	-	159.643	29.359
Debêntures	314.742	-	314.742	-
Contas a pagar	196	10.772	13.498	31.949
Terrenos a pagar	-	-	138.602	203.628
Partes relacionadas	3.669	3.932	814	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 30 de setembro 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 11,2(CDI), 2% (TR), 4,8% (IGPM), 5% (IPCA), 4,8% (IGP-DI), 11,2% (SELIC) e 5,2% (INCC), esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber, e terrenos a pagar, financiamentos e debêntures:

Indicadores	Controladora			Consolidado		
	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário I	Cenário II	Cenário III
	Provável	(25%)	(50%)	Provável	(25%)	(50%)
Ativo						
Aplicações financeiras (decrécimo do CDI)	75.205	56.403	37.602	95.294	71.471	47.647
Contas a receber	-	-	-	52.796	39.597	26.398
Passivo						
Empréstimos e financiamentos (Acrécimo TR)	-	-	-	3.193	3.991	4.789
Debêntures (Acrécimo do CDI)	33.541	41.926	50.311	33.541	41.926	50.311
Terrenos a pagar	-	-	-	8.408	10.510	12.612

### 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 30 de setembro de 2022, a Companhia projetou o fluxo de caixa contratual não descontado das obrigações acrescentando às amortizações os juros contratuais e os vencimentos destas obrigações:

	Consolidado			
	Fluxo de caixa contratual			Saldo contábil
	Até 1 ano	De 1 a 3 anos	Total	
Empréstimos e financiamentos	52.088	125.874	177.962	159.643
Debêntures	45.760	387.467	431.364	316.604
Fornecedores	67.389	-	67.389	67.389
Terrenos a pagar	87.455	59.555	147.010	138.602

### 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 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, que se encontram registrados pelo custo amortizado, de acordo com a nota explicativa 23.3, 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 informações financeiras intermediárias.

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 30 de setembro de 2022, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos, com exceção ao bônus de subscrição mencionado na nota explicativa 15.f. Os instrumentos financeiros existentes estão classificados no nível 2 de hierarquia.

## 24. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de setembro 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 30 de setembro de 2022, por meio de suas controladas possui contratos de longo prazo no montante de R\$810.850 (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\$117.887 (R\$124.912 em 31 de dezembro 2021).

## 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	
	01/07/2022	01/07/2021	01/07/2022	01/07/2021	01/07/2022	01/07/2021
	a	a	a	a	a	a
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Receita bruta	5.736	9.216	317.774	310.676	323.510	319.892
Deduções da receita bruta	(207)	(434)	(42.657)	(21.706)	(42.864)	(22.140)
Receita líquida	5.529	8.782	275.117	288.970	280.646	297.752
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(1.672)	(4.038)	(168.697)	(143.420)	(170.369)	(147.458)
Lucro bruto	3.857	4.744	106.420	145.550	110.277	150.294
Despesas com vendas	(900)	(1.009)	(21.507)	(21.248)	(22.407)	(22.257)

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	
	01/01/2022	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2021	01/01/2022	01/01/2021
	a	a	a	a	a	a
	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2022	30/09/2021
Receita bruta	16.322	18.407	897.464	821.246	913.786	839.653
Deduções da receita bruta	(720)	(1.131)	(102.703)	(57.054)	(103.423)	(58.185)
Receita líquida	15.602	17.276	794.761	764.192	810.363	781.468
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	(4.352)	(7.566)	(498.772)	(409.269)	(503.124)	(416.835)
Lucro bruto	11.250	9.710	295.989	354.923	307.239	364.633
Despesas com vendas	(2.742)	(2.585)	(64.411)	(63.503)	(67.153)	(66.088)

### b) Principais ativos e passivos, por segmento:

	Consolidado					
	Comercial		Residencial		Total	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Ativos:						
Contas a receber	27.363	45.479	1.024.534	1.028.493	1.051.897	1.073.972
Imóveis a comercializar	1.177.553	975.712	1.637.162	1.499.561	2.814.715	2.475.273
Passivos:						
Empréstimos e financiamentos	88.606	6.583	71.037	22.776	159.643	29.359
Adiantamento de clientes	-	-	154.889	170.072	154.889	170.072
Terrenos a pagar	64.223	130.224	74.379	73.404	138.602	203.628

## 27. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

As informações financeiras intermediárias, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 10 de novembro de 2022.

## 28. EVENTOS SUBSEQUENTES

No dia 10 de novembro de 2022 em reunião do Conselho de Administração foi aprovada a distribuição de dividendos no montante total de R\$25.038.620,65 (Reais), correspondente a R\$0,114789868 (Reais) por ação ordinária, com base no resultado do trimestre findo em 30 de setembro de 2022, que serão pagos até o dia 30 de novembro de 2022.