

# Índice

## Dados da Empresa

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Composição do Capital | 1 |
|-----------------------|---|

## DFs Individuais

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Ativo | 2 |
|---------------------------|---|

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Balanço Patrimonial Passivo | 3 |
|-----------------------------|---|

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Demonstração do Resultado | 4 |
|---------------------------|---|

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Demonstração do Resultado Abrangente | 5 |
|--------------------------------------|---|

|  |   |
|--|---|
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 6 |
|--|---|

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023 | 7 |
|--------------------------------|---|

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022 | 8 |
|--------------------------------|---|

|                                  |   |
|----------------------------------|---|
| Demonstração de Valor Adicionado | 9 |
|----------------------------------|---|

## DFs Consolidadas

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Ativo | 10 |
|---------------------------|----|

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| Balanço Patrimonial Passivo | 11 |
|-----------------------------|----|

|                           |    |
|---------------------------|----|
| Demonstração do Resultado | 13 |
|---------------------------|----|

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Demonstração do Resultado Abrangente | 14 |
|--------------------------------------|----|

|  |    |
|--|----|
| Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto) | 15 |
|--|----|

### Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023 | 17 |
|--------------------------------|----|

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022 | 18 |
|--------------------------------|----|

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Demonstração de Valor Adicionado | 19 |
|----------------------------------|----|

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Comentário do Desempenho | 20 |
|--------------------------|----|

|                    |    |
|--------------------|----|
| Notas Explicativas | 24 |
|--------------------|----|

## Pareceres e Declarações

|  |    |
|--|----|
| Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva | 54 |
|--|----|

|   |    |
|---|----|
| Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras | 56 |
|---|----|

|  |    |
|--|----|
| Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente | 57 |
|--|----|

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

| <b>Número de Ações<br/>(Unidade)</b> | <b>Trimestre Atual<br/>30/06/2023</b> |
|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Do Capital Integralizado</b>      |                                       |
| Ordinárias                           | 3.720.971                             |
| Preferenciais                        | 0                                     |
| <b>Total</b>                         | <b>3.720.971</b>                      |
| <b>Em Tesouraria</b>                 |                                       |
| Ordinárias                           | 0                                     |
| Preferenciais                        | 0                                     |
| <b>Total</b>                         | <b>0</b>                              |

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>        | <b>Trimestre Atual<br/>30/06/2023</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2022</b> |
|------------------------|----------------------------------|---------------------------------------|--|
| 1                      | Ativo Total                      | 154.645                               | 114.938                                  |
| 1.01                   | Ativo Circulante                 | 2.690                                 | 1.043                                    |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa    | 2.312                                 | 700                                      |
| 1.01.03                | Contas a Receber                 | 336                                   | 336                                      |
| 1.01.03.02             | Outras Contas a Receber          | 336                                   | 336                                      |
| 1.01.03.02.01          | Créditos com Partes Relacionadas | 336                                   | 336                                      |
| 1.01.06                | Tributos a Recuperar             | 42                                    | 7  |
| 1.01.06.01             | Tributos Correntes a Recuperar   | 42                                    | 7  |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante             | 151.955                               | 113.895                                  |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo   | 1.724                                 | 1.980                                    |
| 1.02.01.05             | Estoques                         | 105                                   | 105                                      |
| 1.02.01.10             | Outros Ativos Não Circulantes    | 1.619                                 | 1.875                                    |
| 1.02.01.10.03          | Depósitos Judiciais              | 854                                   | 1.135                                    |
| 1.02.01.10.04          | Impostos a Recuperar             | 130                                   | 153                                      |
| 1.02.01.10.05          | Demais Ativos                    | 635                                   | 587                                      |
| 1.02.02                | Investimentos                    | 150.189                               | 111.873                                  |
| 1.02.02.01             | Participações Societárias        | 150.189                               | 111.873                                  |
| 1.02.02.01.02          | Participações em Controladas     | 150.189                               | 111.873                                  |
| 1.02.04                | Intangível                       | 42                                    | 42                                       |
| 1.02.04.01             | Intangíveis                      | 42                                    | 42                                       |
| 1.02.04.01.02          | Softwares                        | 42                                    | 42                                       |

**DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                               | <b>Trimestre Atual<br/>30/06/2023</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2022</b> |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2                      | Passivo Total   | 154.645                               | 114.938                                  |
| 2.01                   | Passivo Circulante                                      | 711                                   | 2.083                                    |
| 2.01.01                | Obrigações Sociais e Trabalhistas                       | 62                                    | 65                                       |
| 2.01.01.02             | Obrigações Trabalhistas                                 | 62                                    | 65                                       |
| 2.01.02                | Fornecedores  | 395                                   | 154                                      |
| 2.01.02.01             | Fornecedores Nacionais                                  | 395                                   | 154                                      |
| 2.01.03                | Obrigações Fiscais                                      | 172                                   | 167                                      |
| 2.01.03.01             | Obrigações Fiscais Federais                             | 172                                   | 167                                      |
| 2.01.03.01.02          | Obrigações Fiscais Parceladas                           | 172                                   | 167                                      |
| 2.01.04                | Empréstimos e Financiamentos                            | 45                                    | 0  |
| 2.01.04.01             | Empréstimos e Financiamentos                            | 45                                    | 0  |
| 2.01.04.01.01          | Em Moeda Nacional                                       | 45                                    | 0  |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                                       | 37                                    | 1.697                                    |
| 2.01.05.02             | Outros  | 37                                    | 1.697                                    |
| 2.01.05.02.01          | Dividendos e JCP a Pagar                                | 37                                    | 1.697                                    |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                                  | 123.553                               | 89.204                                   |
| 2.02.01                | Empréstimos e Financiamentos                            | 25.742                                | 33.970                                   |
| 2.02.01.01             | Empréstimos e Financiamentos                            | 25.742                                | 33.970                                   |
| 2.02.01.01.01          | Em Moeda Nacional                                       | 25.742                                | 33.970                                   |
| 2.02.02                | Outras Obrigações                                       | 85.635                                | 42.446                                   |
| 2.02.02.01             | Passivos com Partes Relacionadas                        | 57.597                                | 16.422                                   |
| 2.02.02.01.04          | Débitos com Outras Partes Relacionadas                  | 57.597                                | 16.422                                   |
| 2.02.02.02             | Outros  | 28.038                                | 26.024                                   |
| 2.02.02.02.04          | Obrigações Fiscais Parceladas - Federais                | 57                                    | 139                                      |
| 2.02.02.02.06          | Demais Débitos  | 284                                   | 54                                       |
| 2.02.02.02.07          | Parceiros em Empreendimentos                            | 27.697                                | 25.831                                   |
| 2.02.04                | Provisões   | 12.176                                | 12.788                                   |
| 2.02.04.01             | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 12.176                                | 12.753                                   |
| 2.02.04.01.05          | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 12.176                                | 12.753                                   |
| 2.02.04.02             | Outras Provisões  | 0                                     | 35                                       |
| 2.02.04.02.05          | Provisão para Perdas com Investimentos                  | 0                                     | 35                                       |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido                                      | 30.381                                | 23.651                                   |
| 2.03.01                | Capital Social Realizado                                | 13.153                                | 13.153                                   |
| 2.03.04                | Reservas de Lucros                                      | 10.498                                | 10.498                                   |
| 2.03.04.01             | Reserva Legal   | 688                                   | 688                                      |
| 2.03.04.05             | Reserva de Retenção de Lucros                           | 9.810                                 | 9.810                                    |
| 2.03.05                | Lucros/Prejuízos Acumulados                             | 6.730                                 | 0  |

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                              | <b>Trimestre Atual<br/>01/04/2023 à 30/06/2023</b> | <b>Acumulado do Atual<br/>Exercício<br/>01/01/2023 à 30/06/2023</b> | <b>Igual Trimestre do<br/>Exercício Anterior<br/>01/04/2022 à 30/06/2022</b> | <b>Acumulado do Exercício<br/>Anterior<br/>01/01/2022 à 30/06/2022</b> |
|------------------------|--|--|---|--|--|
| 3.04                   | Despesas/Receitas Operacionais                         | 3.387  | 8.012   | -1.940   | -1.613   |
| 3.04.02                | Despesas Gerais e Administrativas                      | -548   | -2.682  | -1.607   | -2.885   |
| 3.04.04                | Outras Receitas Operacionais                           | -1.008   | -1.174  | -1.648   | -1.648   |
| 3.04.06                | Resultado de Equivalência Patrimonial                  | 4.943  | 11.868  | 1.315  | 2.920  |
| 3.05                   | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 3.387  | 8.012   | -1.940   | -1.613   |
| 3.06                   | Resultado Financeiro                                   | -766   | -1.282  | -1.101   | -2.876   |
| 3.06.01                | Receitas Financeiras                                   | 436  | 858   | 330  | 518  |
| 3.06.02                | Despesas Financeiras                                   | -1.202   | -2.140  | -1.431   | -3.394   |
| 3.07                   | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | 2.621  | 6.730   | -3.041   | -4.489   |
| 3.09                   | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | 2.621  | 6.730   | -3.041   | -4.489   |
| 3.11                   | Lucro/Prejuízo do Período                              | 2.621  | 6.730   | -3.041   | -4.489   |
| 3.99                   | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                        |  |   |  |  |
| 3.99.01                | Lucro Básico por Ação                                  |  |   |  |  |
| 3.99.01.01             | ON   | 0,7  | 1,81  | -1,63  | -2,41  |
| 3.99.02                | Lucro Diluído por Ação                                 |  |   |  |  |
| 3.99.02.01             | ON   | 0,7  | 1,81  | -1,63  | -2,41  |

**DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>       | <b>Trimestre Atual<br/>01/04/2023 à 30/06/2023</b> | <b>Acumulado do Atual<br/>Exercício<br/>01/01/2023 à 30/06/2023</b> | <b>Igual Trimestre do<br/>Exercício Anterior<br/>01/04/2022 à 30/06/2022</b> | <b>Acumulado do Exercício<br/>Anterior<br/>01/01/2022 à 30/06/2022</b> |
|------------------------|---------------------------------|--|---|--|--|
| 4.01                   | Lucro Líquido do Período        | 2.621  | 6.730   | -3.041   | -4.489   |
| 4.03                   | Resultado Abrangente do Período | 2.621  | 6.730   | -3.041   | -4.489   |

**DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                    | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2023 à 30/06/2023</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2022 à 30/06/2022</b> |
|------------------------|--|---|--|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais                        | -5.391  | -5.516   |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações                                   | -4.592  | -5.394   |
| 6.01.01.01             | Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social     | 6.730   | -4.489   |
| 6.01.01.03             | Resultado de Equivalência Patrimonial                        | -14.657   | -2.920   |
| 6.01.01.04             | Provisão para Contingências                                  | -577  | -977   |
| 6.01.01.07             | Resultado com Investidores em SCP                            | 1.865   | 113  |
| 6.01.01.08             | Encargos Financeiros Sobre Tributos Parcelados               | 8   | 0  |
| 6.01.01.09             | Baixa de Contas a Receber com Partes Relacionadas            | 1.174   | 0  |
| 6.01.01.10             | Encargos Financeiros s/ Empréstimos Apropriados ao Resultado | 2.789   | 2.170  |
| 6.01.01.11             | Amortização de Gastos Emissão Debêntures                     | 0   | 709  |
| 6.01.01.12             | Bônus para Subscrição de Ações                               | 230   | 0  |
| 6.01.01.14             | Juros Pagos  | -2.154  | 0  |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos                              | -799  | -122   |
| 6.01.02.01             | Contas a Receber/Créditos                                    | 0   | 1  |
| 6.01.02.02             | Fornecedores   | 241   | -37  |
| 6.01.02.03             | Obrigações Tributárias e Trabalhistas                        | -32   | -2   |
| 6.01.02.04             | Obrigações Parceladas  | -85   | -69  |
| 6.01.02.05             | Impostos a Recuperar   | 17  | 12   |
| 6.01.02.06             | Depósitos Judiciais  | 281   | 312  |
| 6.01.02.07             | Demais Ativos e Passivos                                     | -1.221  | -339   |
| 6.02                   | Caixa Líquido Atividades de Investimento                     | 1.604   | -5.161   |
| 6.02.01                | Dividendos Recebidos de Controladas                          | 0   | 19.434   |
| 6.02.02                | Contas a Receber de Partes Relacionadas                      | 24.440  | 496  |
| 6.02.03                | Integralização de Capital                                    | -27.568   | -25.091  |
| 6.02.04                | Ágio Investimento  | -2.718  | 0  |
| 6.02.05                | Adiantamento para Futuro Aumento de Capital                  | 7.450   | 0  |
| 6.03                   | Caixa Líquido Atividades de Financiamento                    | 5.399   | 11.246   |
| 6.03.01                | Contas a Pagar com Partes Relacionadas                       | 15.175  | 0  |
| 6.03.02                | Dividendos Pagos   | -1.660  | -1.602   |
| 6.03.03                | Juros Pagos  | 0   | -3.765   |
| 6.03.05                | Captação de Empréstimos                                      | 0   | 50.122   |
| 6.03.07                | Pagamento de Empréstimos                                     | -8.116  | -31.474  |
| 6.03.08                | Gastos com Emissão de Debêntures                             | 0   | -206   |
| 6.03.09                | Pagamentos de Débitos com Parceiros em Empreendimentos       | 0   | -1.829   |
| 6.05                   | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes                    | 1.612   | 569  |
| 6.05.01                | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes                        | 700   | 376  |
| 6.05.02                | Saldo Final de Caixa e Equivalentes                          | 2.312   | 945  |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>  | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais            | 13.153                              | 688   | 9.810                    | 0                                     | 0                                    | 23.651                    |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados  | 13.153                              | 688   | 9.810                    | 0                                     | 0                                    | 23.651                    |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total | 0                                   | 0   | 0                        | 6.730                                 | 0                                    | 6.730                     |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período   | 0                                   | 0   | 0                        | 6.730                                 | 0                                    | 6.730                     |
| 5.07                   | Saldos Finais              | 13.153                              | 688   | 9.810                    | 6.730                                 | 0                                    | 30.381                    |

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>  | <b>Capital Social Integralizado</b> | <b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b> | <b>Reservas de Lucro</b> | <b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b> | <b>Outros Resultados Abrangentes</b> | <b>Patrimônio Líquido</b> |
|------------------------|----------------------------|-------------------------------------|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|
| 5.01                   | Saldos Iniciais            | 4.000                               | 338   | 4.823                    | 0                                     | 0                                    | 9.161                     |
| 5.03                   | Saldos Iniciais Ajustados  | 4.000                               | 338   | 4.823                    | 0                                     | 0                                    | 9.161                     |
| 5.05                   | Resultado Abrangente Total | 0                                   | 0   | 0                        | -4.489                                | 0                                    | -4.489                    |
| 5.05.01                | Lucro Líquido do Período   | 0                                   | 0   | 0                        | -4.489                                | 0                                    | -4.489                    |
| 5.07                   | Saldos Finais              | 4.000                               | 338   | 4.823                    | -4.489                                | 0                                    | 4.672                     |

**DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                        | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2023 à 30/06/2023</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2022 à 30/06/2022</b> |
|------------------------|--|---|--|
| 7.02                   | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -2.272  | -2.939   |
| 7.02.02                | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -2.272  | -2.939   |
| 7.03                   | Valor Adicionado Bruto                           | -2.272  | -2.939   |
| 7.05                   | Valor Adicionado Líquido Produzido               | -2.272  | -2.939   |
| 7.06                   | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 12.726  | 3.462  |
| 7.06.01                | Resultado de Equivalência Patrimonial            | 11.868  | 2.920  |
| 7.06.02                | Receitas Financeiras                             | 858   | 542  |
| 7.07                   | Valor Adicionado Total a Distribuir              | 10.454  | 523  |
| 7.08                   | Distribuição do Valor Adicionado                 | 10.454  | 523  |
| 7.08.01                | Pessoal  | 1.567   | 1.571  |
| 7.08.01.01             | Remuneração Direta                               | 1.567   | 1.571  |
| 7.08.02                | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 16  | 47   |
| 7.08.02.01             | Federais   | 16  | 47   |
| 7.08.03                | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 2.141   | 3.394  |
| 7.08.03.01             | Juros  | 2.141   | 3.394  |
| 7.08.04                | Remuneração de Capitais Próprios                 | 6.730   | -4.489   |
| 7.08.04.03             | Lucros Retidos / Prejuízo do Período             | 6.730   | -4.489   |

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>               | <b>Trimestre Atual<br/>30/06/2023</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2022</b> |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 1                      | Ativo Total                             | 204.899                               | 227.220                                  |
| 1.01                   | Ativo Circulante                        | 62.110                                | 115.990                                  |
| 1.01.01                | Caixa e Equivalentes de Caixa           | 12.274                                | 26.022                                   |
| 1.01.03                | Contas a Receber                        | 14.659                                | 37.524                                   |
| 1.01.03.01             | Clientes                                | 14.659                                | 37.524                                   |
| 1.01.04                | Estoques                                | 30.978                                | 49.753                                   |
| 1.01.06                | Tributos a Recuperar                    | 1.112                                 | 1.482                                    |
| 1.01.06.01             | Tributos Correntes a Recuperar          | 1.112                                 | 1.482                                    |
| 1.01.08                | Outros Ativos Circulantes               | 3.087                                 | 1.209                                    |
| 1.01.08.01             | Ativos Não-Correntes a Venda            | 2.250                                 | 466                                      |
| 1.01.08.01.01          | Contas a receber de partes relacionadas | 2.250                                 | 466                                      |
| 1.01.08.03             | Outros                                  | 837                                   | 743                                      |
| 1.02                   | Ativo Não Circulante                    | 142.789                               | 111.230                                  |
| 1.02.01                | Ativo Realizável a Longo Prazo          | 12.656                                | 6.006                                    |
| 1.02.01.04             | Contas a Receber                        | 9.697                                 | 2.819                                    |
| 1.02.01.04.01          | Clientes                                | 9.697                                 | 2.819                                    |
| 1.02.01.05             | Estoques                                | 227                                   | 227                                      |
| 1.02.01.10             | Outros Ativos Não Circulantes           | 2.732                                 | 2.960                                    |
| 1.02.01.10.03          | Depósitos Judiciais                     | 1.284                                 | 1.507                                    |
| 1.02.01.10.04          | Outras Contas                           | 743                                   | 689                                      |
| 1.02.01.10.05          | Impostos a Recuperar                    | 705                                   | 764                                      |
| 1.02.02                | Investimentos                           | 128.929                               | 104.041                                  |
| 1.02.02.01             | Participações Societárias               | 128.929                               | 104.041                                  |
| 1.02.02.01.01          | Participações em Coligadas              | 128.929                               | 104.041                                  |
| 1.02.03                | Imobilizado                             | 1.058                                 | 138                                      |
| 1.02.03.01             | Imobilizado em Operação                 | 1.058                                 | 138                                      |
| 1.02.04                | Intangível                              | 146                                   | 1.045                                    |
| 1.02.04.01             | Intangíveis                             | 146                                   | 1.045                                    |
| 1.02.04.01.02          | Softwares                               | 146                                   | 1.045                                    |

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                               | <b>Trimestre Atual<br/>30/06/2023</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2022</b> |
|------------------------|---|---------------------------------------|--|
| 2                      | Passivo Total   | 204.899                               | 227.220                                  |
| 2.01                   | Passivo Circulante                                      | 34.161                                | 70.392                                   |
| 2.01.01                | Obrigações Sociais e Trabalhistas                       | 4.967                                 | 4.675                                    |
| 2.01.01.02             | Obrigações Trabalhistas                                 | 4.967                                 | 4.675                                    |
| 2.01.02                | Fornecedores  | 6.489                                 | 11.724                                   |
| 2.01.02.01             | Fornecedores Nacionais                                  | 6.489                                 | 11.724                                   |
| 2.01.02.01.01          | Terrenos à pagar  | 3.098                                 | 9.646                                    |
| 2.01.02.01.02          | Fornecedores à pagar                                    | 3.391                                 | 2.078                                    |
| 2.01.03                | Obrigações Fiscais                                      | 172                                   | 167                                      |
| 2.01.03.01             | Obrigações Fiscais Federais                             | 172                                   | 167                                      |
| 2.01.03.01.02          | Obrigações Fiscais Parceladas                           | 172                                   | 167                                      |
| 2.01.04                | Empréstimos e Financiamentos                            | 12.296                                | 39.390                                   |
| 2.01.04.01             | Empréstimos e Financiamentos                            | 12.296                                | 39.242                                   |
| 2.01.04.01.01          | Em Moeda Nacional                                       | 12.296                                | 39.242                                   |
| 2.01.04.03             | Financiamento por Arrendamento                          | 0                                     | 148                                      |
| 2.01.05                | Outras Obrigações                                       | 7.341                                 | 12.036                                   |
| 2.01.05.02             | Outros  | 7.341                                 | 12.036                                   |
| 2.01.05.02.01          | Dividendos e JCP a Pagar                                | 37                                    | 1.697                                    |
| 2.01.05.02.04          | Adiantamento de Clientes                                | 7.304                                 | 10.339                                   |
| 2.01.06                | Provisões   | 2.896                                 | 2.400                                    |
| 2.01.06.02             | Outras Provisões  | 2.896                                 | 2.400                                    |
| 2.01.06.02.01          | Provisões para Garantias                                | 2.896                                 | 2.400                                    |
| 2.02                   | Passivo Não Circulante                                  | 140.357                               | 133.177                                  |
| 2.02.01                | Empréstimos e Financiamentos                            | 49.634                                | 58.925                                   |
| 2.02.01.01             | Empréstimos e Financiamentos                            | 49.634                                | 58.925                                   |
| 2.02.01.01.01          | Em Moeda Nacional                                       | 49.634                                | 58.925                                   |
| 2.02.02                | Outras Obrigações                                       | 77.093                                | 60.296                                   |
| 2.02.02.01             | Passivos com Partes Relacionadas                        | 33.157                                | 16.422                                   |
| 2.02.02.01.04          | Débitos com Outras Partes Relacionadas                  | 33.157                                | 16.422                                   |
| 2.02.02.02             | Outros  | 43.936                                | 43.874                                   |
| 2.02.02.02.04          | Obrigações Fiscais Parceladas Federais                  | 57                                    | 139                                      |
| 2.02.02.02.06          | Outras Contas   | 27.697                                | 25.831                                   |
| 2.02.02.02.08          | Obrigações trabalhistas e tributárias                   | 285                                   | 96                                       |
| 2.02.02.02.09          | Demais Débitos  | 294                                   | 64                                       |
| 2.02.02.02.10          | Adiantamento de Clientes                                | 15.603                                | 17.744                                   |
| 2.02.04                | Provisões   | 13.630                                | 13.956                                   |
| 2.02.04.01             | Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis | 12.176                                | 12.753                                   |
| 2.02.04.01.05          | Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas | 12.176                                | 12.753                                   |
| 2.02.04.02             | Outras Provisões  | 1.454                                 | 1.203                                    |
| 2.02.04.02.01          | Provisões para Garantias                                | 1.374                                 | 1.123                                    |
| 2.02.04.02.04          | Provisão para Perda em Investimentos                    | 80                                    | 80                                       |
| 2.03                   | Patrimônio Líquido Consolidado                          | 30.381                                | 23.651                                   |
| 2.03.01                | Capital Social Realizado                                | 13.153                                | 13.153                                   |
| 2.03.01.01             | Capital Social Realizado                                | 13.153                                | 13.153                                   |
| 2.03.04                | Reservas de Lucros                                      | 10.498                                | 10.498                                   |
| 2.03.04.01             | Reserva Legal   | 688                                   | 688                                      |

**DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>     | <b>Trimestre Atual<br/>30/06/2023</b> | <b>Exercício Anterior<br/>31/12/2022</b> |
|------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|--|
| 2.03.04.05             | Reserva de Retenção de Lucros | 9.810                                 | 9.810                                    |
| 2.03.05                | Lucros/Prejuízos Acumulados   | 6.730                                 | 0  |

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                              | <b>Trimestre Atual<br/>01/04/2023 à 30/06/2023</b> | <b>Acumulado do Atual<br/>Exercício<br/>01/01/2023 à 30/06/2023</b> | <b>Igual Trimestre do<br/>Exercício Anterior<br/>01/04/2022 à 30/06/2022</b> | <b>Acumulado do Exercício<br/>Anterior<br/>01/01/2022 à 30/06/2022</b> |
|------------------------|--|--|---|--|--|
| 3.01                   | Receita de Venda de Bens e/ou Serviços                 | 24.477   | 59.399  | 25.404   | 43.657   |
| 3.02                   | Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos                  | -14.932  | -40.438   | -20.016  | -32.039  |
| 3.03                   | Resultado Bruto  | 9.545  | 18.961  | 5.388  | 11.618   |
| 3.04                   | Despesas/Receitas Operacionais                         | -4.405   | -8.771  | -5.612   | -10.817  |
| 3.04.01                | Despesas com Vendas                                    | -1.034   | -1.746  | -1.418   | -2.044   |
| 3.04.02                | Despesas Gerais e Administrativas                      | -4.907   | -10.726   | -4.005   | -8.344   |
| 3.04.04                | Outras Receitas Operacionais                           | -1.008   | -1.174  | -1.635   | -1.606   |
| 3.04.06                | Resultado de Equivalência Patrimonial                  | 2.544  | 4.875   | 1.446  | 1.177  |
| 3.05                   | Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos | 5.140  | 10.190  | -224   | 801  |
| 3.06                   | Resultado Financeiro                                   | -1.176   | -1.431  | -2.420   | -4.738   |
| 3.06.01                | Receitas Financeiras                                   | 1.453  | 2.784   | 351  | 1.175  |
| 3.06.02                | Despesas Financeiras                                   | -2.629   | -4.215  | -2.771   | -5.913   |
| 3.07                   | Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro             | 3.964  | 8.759   | -2.644   | -3.937   |
| 3.08                   | Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro   | -1.343   | -2.029  | -397   | -552   |
| 3.08.01                | Corrente   | -832   | -1.576  | -274   | -479   |
| 3.08.02                | Diferido   | -511   | -453  | -123   | -73  |
| 3.09                   | Resultado Líquido das Operações Continuadas            | 2.621  | 6.730   | -3.041   | -4.489   |
| 3.11                   | Lucro/Prejuízo Consolidado do Período                  | 2.621  | 6.730   | -3.041   | -4.489   |
| 3.11.01                | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora             | 2.621  | 6.730   | -3.041   | -4.489   |
| 3.99                   | Lucro por Ação - (Reais / Ação)                        |  |   |  |  |
| 3.99.01                | Lucro Básico por Ação                                  |  |   |  |  |
| 3.99.01.01             | ON   | 0,7  | 1,81  | -1,63  | -2,41  |
| 3.99.02                | Lucro Diluído por Ação                                 |  |   |  |  |
| 3.99.02.01             | ON   | 0,7  | 1,81  | -1,63  | -2,41  |

**DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                   | <b>Trimestre Atual<br/>01/04/2023 à 30/06/2023</b> | <b>Acumulado do Atual<br/>Exercício<br/>01/01/2023 à 30/06/2023</b> | <b>Igual Trimestre do<br/>Exercício Anterior<br/>01/04/2022 à 30/06/2022</b> | <b>Acumulado do Exercício<br/>Anterior<br/>01/01/2022 à 30/06/2022</b> |
|------------------------|---|--|---|--|--|
| 4.01                   | Lucro Líquido Consolidado do Período        | 2.621  | 6.730   | -3.041   | -4.489   |
| 4.03                   | Resultado Abrangente Consolidado do Período | 2.621  | 6.730   | -3.041   | -4.489   |
| 4.03.01                | Atribuído a Sócios da Empresa Controladora  | 2.621  | 6.730   | -3.041   | -4.489   |

**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                                | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2023 à 30/06/2023</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2022 à 30/06/2022</b> |
|------------------------|--|---|--|
| 6.01                   | Caixa Líquido Atividades Operacionais                    | 30.448  | -51.983  |
| 6.01.01                | Caixa Gerado nas Operações                               | 7.478   | -2.229   |
| 6.01.01.01             | Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social | 8.759   | -3.937   |
| 6.01.01.02             | Depreciações e Amortizações                              | 186   | 71   |
| 6.01.01.03             | Provisão para Contingências                              | -577  | -977   |
| 6.01.01.04             | Resultado de Equivalencia Patrimonial                    | -7.296  | -1.177   |
| 6.01.01.05             | (Reversão) Constituição de Provisão para Garantias       | 747   | 791  |
| 6.01.01.06             | Encargos Financeiros sobre Tributos Parcelados           | 8   | 0  |
| 6.01.01.07             | Juros sobre Arrendamento                                 | 61  | 0  |
| 6.01.01.09             | Resultado com Investidores em SCP                        | 1.865   | 113  |
| 6.01.01.10             | Baixa de Contas a Receber com Partes Relacionadas        | 1.174   | 0  |
| 6.01.01.12             | Bônus para Subscrição de Ações                           | 230   | 0  |
| 6.01.01.13             | Variação Cambial   | 222   | 0  |
| 6.01.01.14             | Impostos diferidos                                       | 0   | 12   |
| 6.01.01.16             | Apropriação de Encargos Financeiros Capitalizados        | 3.876   | 2.170  |
| 6.01.01.17             | Amortização de Gastos Emissão Debêntures                 | 0   | 592  |
| 6.01.01.18             | Ajuste ao Valor Presente                                 | 661   | 113  |
| 6.01.01.19             | Encargos Financeiros Provisionados de Empréstimos        | 1.337   | 0  |
| 6.01.01.20             | Juros Pagos  | -3.775  | 0  |
| 6.01.02                | Variações nos Ativos e Passivos                          | 22.970  | -49.754  |
| 6.01.02.01             | Estoques de Imóveis a Comercializar                      | 19.184  | -20.726  |
| 6.01.02.02             | Contas a Receber/Créditos                                | 15.326  | -12.960  |
| 6.01.02.03             | Fornecedores   | 1.313   | 1.776  |
| 6.01.02.04             | Obrigações Tributárias e Trabalhistas                    | -241  | -2.329   |
| 6.01.02.05             | Obrigações Parceladas                                    | -85   | -139   |
| 6.01.02.06             | Depósitos Judiciais                                      | 223   | 312  |
| 6.01.02.07             | Impostos a Recuperar                                     | 458   | -340   |
| 6.01.02.08             | Demais Ativos e Passivos                                 | -148  | 1.833  |
| 6.01.02.09             | Impostos de Renda e Contribuição Social Pagos            | -1.336  | -306   |
| 6.01.02.10             | Obrigações por Aquisição de Imóveis                      | -6.548  | -13.918  |
| 6.01.02.12             | Adiantamentos de Clientes                                | -5.176  | -2.957   |
| 6.02                   | Caixa Líquido Atividades de Investimento                 | -20.099   | -965   |
| 6.02.02                | Dividendos Recebidos                                     | 9.916   | 3.041  |
| 6.02.03                | Contas a Receber de Partes Relacionadas                  | -2.958  | -3.974   |
| 6.02.04                | Acréscimo do Imobilizado e Intangível                    | -207  | -24  |
| 6.02.05                | Aumento de Investimento                                  | -2.718  | -6   |
| 6.02.06                | Integralização de Capital                                | -24.191   | -2   |
| 6.02.07                | Adiantamento para Futuro Aumento de Capital              | 59  | 0  |
| 6.03                   | Caixa Líquido Atividades de Financiamento                | -24.097   | 38.205   |
| 6.03.01                | Pagamentos de Arrendamentos                              | -209  | 58   |
| 6.03.02                | Contas a Pagar com Partes Relacionadas                   | 15.175  | 0  |
| 6.03.03                | Dividendos Pagos   | -1.660  | -1.602   |
| 6.03.04                | Juros Pagos  | 0   | -3.765   |
| 6.03.06                | Captação de Empréstimos                                  | 9.726   | 78.360   |
| 6.03.07                | Pagamentos de Empréstimos                                | -47.129   | -45.474  |

**DFs Consolidadas / Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                              | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2023 à 30/06/2023</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2022 à 30/06/2022</b> |
|------------------------|--|---|--|
| 6.03.08                | Gastos com Emissão de Debêntures                       | 0   | -206   |
| 6.03.09                | Repasse de Débitos com Parceiros em Empreendimentos    | 0   | 12.663   |
| 6.03.10                | Pagamentos de Débitos com Parceiros em Empreendimentos | 0   | -1.829   |
| 6.05                   | Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes              | -13.748   | -14.743  |
| 6.05.01                | Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes                  | 26.022  | 27.281   |
| 6.05.02                | Saldo Final de Caixa e Equivalentes                    | 12.274  | 12.538   |

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/06/2023****(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta         | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|----------------------------|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01            | Saldos Iniciais            | 13.153                       | 688  | 9.810             | 0                              | 0                             | 23.651             | 0                                  | 23.651                         |
| 5.03            | Saldos Iniciais Ajustados  | 13.153                       | 688  | 9.810             | 0                              | 0                             | 23.651             | 0                                  | 23.651                         |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total | 0                            | 0  | 0                 | 6.730                          | 0                             | 6.730              | 0                                  | 6.730                          |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período   | 0                            | 0  | 0                 | 6.730                          | 0                             | 6.730              | 0                                  | 6.730                          |
| 5.07            | Saldos Finais              | 13.153                       | 688  | 9.810             | 6.730                          | 0                             | 30.381             | 0                                  | 30.381                         |

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022****(Reais Mil)**

| Código da Conta | Descrição da Conta         | Capital Social Integralizado | Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria | Reservas de Lucro | Lucros ou Prejuízos Acumulados | Outros Resultados Abrangentes | Patrimônio Líquido | Participação dos Não Controladores | Patrimônio Líquido Consolidado |
|-----------------|----------------------------|------------------------------|--|-------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| 5.01            | Saldos Iniciais            | 4.000                        | 338  | 4.823             | 0                              | 0                             | 9.161              | 0                                  | 9.161                          |
| 5.03            | Saldos Iniciais Ajustados  | 4.000                        | 338  | 4.823             | 0                              | 0                             | 9.161              | 0                                  | 9.161                          |
| 5.05            | Resultado Abrangente Total | 0                            | 0  | 0                 | -4.489                         | 0                             | -4.489             | 0                                  | -4.489                         |
| 5.05.01         | Lucro Líquido do Período   | 0                            | 0  | 0                 | -4.489                         | 0                             | -4.489             | 0                                  | -4.489                         |
| 5.07            | Saldos Finais              | 4.000                        | 338  | 4.823             | -4.489                         | 0                             | 4.672              | 0                                  | 4.672                          |

**DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado****(Reais Mil)**

| <b>Código da Conta</b> | <b>Descrição da Conta</b>                        | <b>Acumulado do Atual Exercício<br/>01/01/2023 à 30/06/2023</b> | <b>Acumulado do Exercício Anterior<br/>01/01/2022 à 30/06/2022</b> |
|------------------------|--|---|--|
| 7.01                   | Receitas   | 62.951  | 45.666   |
| 7.01.01                | Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços       | 62.951  | 45.666   |
| 7.02                   | Insumos Adquiridos de Terceiros                  | -40.338   | -32.187  |
| 7.02.01                | Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos          | -34.148   | -25.976  |
| 7.02.02                | Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros | -6.190  | -6.211   |
| 7.03                   | Valor Adicionado Bruto                           | 22.613  | 13.479   |
| 7.04                   | Retenções  | -186  | -156   |
| 7.04.01                | Depreciação, Amortização e Exaustão              | -186  | -156   |
| 7.05                   | Valor Adicionado Líquido Produzido               | 22.427  | 13.323   |
| 7.06                   | Vlr Adicionado Recebido em Transferência         | 7.659   | 2.382  |
| 7.06.01                | Resultado de Equivalência Patrimonial            | 4.875   | 1.177  |
| 7.06.02                | Receitas Financeiras                             | 2.784   | 1.205  |
| 7.07                   | Valor Adicionado Total a Distribuir              | 30.086  | 15.705   |
| 7.08                   | Distribuição do Valor Adicionado                 | 30.086  | 15.705   |
| 7.08.01                | Pessoal  | 13.525  | 11.599   |
| 7.08.01.01             | Remuneração Direta                               | 13.525  | 11.599   |
| 7.08.02                | Impostos, Taxas e Contribuições                  | 5.616   | 2.682  |
| 7.08.02.01             | Federais   | 5.616   | 2.682  |
| 7.08.03                | Remuneração de Capitais de Terceiros             | 4.215   | 5.913  |
| 7.08.03.01             | Juros  | 4.215   | 5.913  |
| 7.08.04                | Remuneração de Capitais Próprios                 | 6.730   | -4.489   |
| 7.08.04.03             | Lucros Retidos / Prejuízo do Período             | 6.730   | -4.489   |

## Comentário do Desempenho

### Mensagem da Administração

A Administração da Construtora Adolpho Lindenberg (“CAL”) anuncia os resultados operacionais e financeiros relativos ao 2º trimestre de 2023. Apesar da manutenção do cenário político e econômico, repleto de expectativas e dificuldades, tanto internamente no Brasil como no mundo, conseguimos obter melhora nos nossos resultados operacionais e financeiros nesse período, com o lançamento do empreendimento Lindenberg Ibirapuera – Art Tower, segundo lançamento da parceria EZCAL, realizado no mês de junho de 2023 e forte crescimento do volume de vendas.

O empreendimento Lindenberg Ibirapuera – Art Tower lançado no 2T23, possui VGV potencial de R\$ 336,8 milhões e participação CAL de 10%, localizado na capital de São Paulo, segmento residencial com 44 unidades de alto padrão e com 12.916 mil m<sup>2</sup> de área privativa de vendas e que no encerramento do 2T23 já contava com 34,1% das unidades vendidas. Permanecemos otimistas para o cenário do mercado imobiliário de alto padrão em São Paulo nos próximos trimestres, mas também cautelosos de forma que é preponderante destacar que os próximos lançamentos continuarão a depender principalmente da demanda do mercado e das condições do cenário econômico no país.

As vendas líquidas totais somaram R\$ 187,1 milhões no 2T23, crescimento de 302,2% quando comparado com o 2T22 e aumento de 25,1% em relação ao 1T23. A participação da CAL totalizou R\$ 51,9 milhões no 2T23 (27,7% das vendas totais) crescimento de 156,2% quando comparado com o 2T22 e redução de 28,1% em relação ao 1T23. Nos 6M23, as vendas líquidas totais somaram R\$ 336,7 milhões, crescimento de 472,3% quando comparado com os 6M22 e na participação da CAL totalizou R\$ 124,1 milhões (36,9% das vendas totais) crescimento de 368,1% quando comparado com o mesmo período de 2022. Das vendas líquidas totais realizadas nos 6M23, R\$ 26,6 milhões são de unidades já entregues (7,9%), R\$ 110,5 milhões são de unidades em construção (32,8%) e R\$ 199,6 milhões são de unidades de lançamentos (59,3%). Vale informar que no 2T23, os distratos atingiram R\$ 6,0 milhões, composto de 2 unidades e a parte CAL de R\$ R\$ 1,0 milhão. Nos 6M23, os distratos totalizaram R\$ 18,3 milhões, composto de 5 unidades e a parte CAL de R\$ R\$ 6,4 milhões.

A velocidade de vendas totais (VSO) atingiu 16,9% e na participação da CAL totalizou o valor de 17,8% no encerramento do 2T23. Nos 6M23, a velocidade de vendas totais (VSO) totalizou 30,9%, aumento de 21,8 pp. em relação ao mesmo período de 2022, e na participação CAL, a velocidade de vendas totais (VSO) atingiu 40,4% nos 6M23, crescimento de 24,4 pp. quando comparado com os 6M22. Importante lembrar que a Construtora Adolpho Lindenberg adota o metro quadrado (m<sup>2</sup>) como medida de estudo do índice VSO (Vendas Sobre Oferta), índice que reflete a liquidez dos produtos desenvolvidos, com objetivo de eliminar o efeito da variação do preço de venda no

## Comentário do Desempenho

tempo, que ocasionam distorções entre o estoque inicial e as vendas contratadas. Esses resultados de vendas mostram claramente o crescimento no volume de operação da Companhia, através do lançamento de produtos adequados e que obtiveram liquidez no mercado. Continuaremos monitorando essas variáveis de forma a obter a melhor relação rentabilidade x risco para nossa operação.

O estoque de unidades a valor de mercado referente às incorporações imobiliárias, totalizou R\$ 1.056 milhões, sendo R\$ 244,4 milhões referente à parte CAL com participação média de 23,1% do total no encerramento do 2T23. Os estoques da CAL estão concentrados e distribuídos em unidades residenciais de médio-alto e alto padrão, sendo que 99,7% do estoque total está alocado na capital de São Paulo e 0,3% no interior de São Paulo, o que demonstra a manutenção do foco e reforço da Companhia no segmento de sua atuação. Importante também reforçar que apenas R\$ 19,1 milhões (1,8%) do valor das unidades em estoque estão entregues, R\$ 660,7 milhões (62,6%) do valor das unidades em estoque estão em obra com entregas previstas majoritariamente a partir de 2024 e R\$ 376,2 milhões (35,6%) do valor das unidades em estoque são lançamentos.

O banco de terrenos (*Land Bank*) no encerramento do 2T23, atingiu um VGV total de R\$ 509,4 milhões, sendo R\$ 120,0 milhões parte CAL (média de 23,5% de participação do total), composto por 2 terrenos/fases na Capital de São Paulo para projetos residenciais em localização premium de alto padrão, com mais de 85 unidades e com expectativa de lançamento nos próximos 6 meses, o que reforça a manutenção do novo ciclo operacional e o foco regional de atuação no alto padrão da Companhia. Manteremos a nossa busca pela excelência da qualidade em produtos singulares e localizações diferenciadas, com o cumprimento dos prazos e dos custos dos empreendimentos, que são alguns dos principais atributos pelos quais a Construtora Adolpho Lindenberg é amplamente reconhecida no mercado.

O volume de obras da Construtora Adolpho Lindenberg totalizou 67,3 mil m<sup>2</sup> em construção no encerramento do 2T23, compostos por 4 obras residenciais, todas localizadas na Capital de São Paulo e com 228 unidades de alto padrão no total. Nos 6M23, a CAL entregou (i) em janeiro, o empreendimento Lindenberg Vila Mariana, torre única residencial, com 32 unidades e com 11,6 mil m<sup>2</sup> de área total; (ii) em março, o empreendimento Lindenberg Reserva Itaim, torre única residencial, com 46 unidades e com 11,7 mil m<sup>2</sup> de área total e; (iii) em junho, o empreendimento Park Lane, segmento misto, com 142 unidades no total e 22,0 mil m<sup>2</sup> de área total. Nesse segundo trimestre de 2023 não iniciamos novas obras. Com a retomada de lançamentos deste novo ciclo ao longo dos anos de 2020 e 2021, a Construtora Adolpho Lindenberg voltou a reportar indicadores operacionais em linha com o histórico da Companhia. Por outro lado, vale reforçar que, conforme o planejamento estratégico da Companhia definido em 2019, e

## Comentário do Desempenho

considerando a crise resultante da pandemia e seus impactos, estamos acompanhando de perto todas as movimentações do mercado imobiliário e as incertezas refletidas na economia e na política brasileira conforme já sinalizado nos últimos três anos e, tendo em vista a capacidade de adaptação a diferentes cenários do nosso modelo de negócios, da qualidade da operação e a consistência operacional, os resultados majoritariamente seguem dentro do esperado pela Companhia e com manutenção de perspectivas positivas para os próximos períodos.

Relativo às informações financeiras, a receita líquida totalizou R\$ 24,5 milhões no encerramento do 2T23, praticamente estável, considerando uma leve redução de 3,6% em relação ao 2T22. Nos 6M23, a receita líquida atingiu R\$ 59,4 milhões, crescimento de 36,1% quando comparado com o mesmo período do ano anterior. Já o resultado bruto atingiu R\$ 9,5 milhões para uma margem bruta de 39,0% ao final do 2T23, aumento de 77,2% e 17,8 pp. acima em relação ao 2T22. Nos 6M23, o resultado bruto atingiu R\$ 19,0 milhões, para uma margem bruta de 31,9%, aumento de 63,2% e 5,3 pp. acima quando comparado com os 6M22. O EBITDA atingiu R\$ 5,1 milhões, para uma margem EBITDA de 21,0% ao final do 2T23, revertendo o prejuízo do EBITDA de R\$ 224 mil e margem EBITDA negativa de 0,9% no 2T22. Nos 6M23, o EBITDA totalizou R\$ 10,2 milhões, para uma margem EBITDA de 17,2%, crescimento de 1.172,1% e 15,3 pp. acima quando comparado com os 6M22. O resultado líquido totalizou R\$ 2,6 milhões, para uma margem líquida de 10,7% ao final do 2T23, revertendo o prejuízo do resultado líquido de R\$ 3,0 milhões e margem líquida negativa de 12,0% no encerramento do 2T22. Nos 6M23, o resultado líquido atingiu R\$ 6,7 milhões, para uma margem líquida de 11,3%, revertendo o prejuízo do resultado líquido de R\$ 4,5 milhões e margem líquida negativa de 10,3% nos 6M22. O ROE trimestral totalizou o valor de 43,5% e o ROE dos últimos 12 meses atingiu 390,0% no encerramento do 2T23.

O índice de alavancagem corporativa (dívida líquida/patrimônio líquido) atingiu 2,7x e a dívida bruta corporativa totalizou R\$ 95,6 milhões no encerramento do 2T23, aumento de 21,9% quando comparada com o 1T23 e a dívida líquida atingiu R\$ 83,4 milhões ao final do 2T23, aumento de 10,0% em relação ao 1T23. Esse crescimento deve-se principalmente a obtenção de financiamento corporativo, para reforço da posição de caixa, cujos recursos serão integralmente destinados ao custeio de despesas vinculadas aos novos projetos e investimentos da Companhia, de forma a possibilitar a continuidade da implantação do planejamento estratégico anteriormente definido.

O Resultado à Apropriar, referente às incorporações realizadas pela Construtora Adolpho Lindenberg pelo método do percentual de conclusão totalizou R\$ 6,7 milhões, com Margem REF esperada de 18,8% sobre a parcela de produtos vendidos que estão em construção no encerramento do 2T23, redução de 14,4 pp. quando comparado com o 2T22 e aumento de 1,6 pp. em relação ao 1T23. A atual Margem REF (Resultado do

## Comentário do Desempenho

Exercício Futuro) indica tendência da Margem Bruta futura da operação da Construtora Adolpho Lindenberg, reflexo do padrão e qualidade dos produtos desenvolvidos pela Companhia, mesmo em um período econômico ainda desafiador que estamos enfrentando atualmente. Importante informar que o Resultado à Apropriar gerencial, ou seja, considerando também os empreendimentos não controlados pela Companhia totalizou R\$ 29,3 milhões, com Margem REF gerencial esperada de 28,3% no encerramento do 2T23.

No modelo atual de estrutura de capital da Construtora Adolpho Lindenberg, com participação minoritária nos projetos, uma importante fonte de receita e consequentemente de resultado para a Companhia são as receitas de taxas por prestação de serviços de administração da incorporação e de obra, onde temos acompanhado um incremento de volume com a retomada dos lançamentos e início das obras desde 2020. Os patamares de rentabilidade reportados são resultados de uma operação que reflete a atual situação da Companhia e dos esforços da Administração para manter a rentabilidade e o andamento dos projetos, nos custos e nos prazos contratados, com a racionalização das despesas comerciais e administrativas, de forma a obter o máximo de valor para nossos clientes e acionistas.

Sobre operação futura, a Construtora Adolpho Lindenberg continua focada no objetivo de manter uma estrutura de capital adequada e preparada para enfrentar um cenário futuro ao mesmo tempo bastante promissor e desafiador. Manteremos uma postura cautelosa no decorrer dos próximos trimestres, buscando equilibrar a colocação de novos produtos no mercado, priorizando aqueles com maior liquidez, de modo a preservar um nível de vendas e de rentabilidade adequados.

Agradecemos aos nossos clientes e acionistas, pela confiança que depositam em nossa empresa, bem como aos nossos colaboradores e fornecedores pela dedicação e comprometimento com a nossa geração de valor para a sociedade.

## Notas Explicativas

### CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG S.A.

#### NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

---

##### 1. CONTEXTO OPERACIONAL

A Construtora Adolpho Lindenberg S.A. (“CAL” ou “Companhia”) foi constituída em 13 de julho de 1962, atua sob a forma de sociedade anônima de capital aberto e tem sua sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 466 - 2º andar, Edifício Corporate Bloco C. Atualmente, suas operações compreendem a execução e administração de obras de construção civil em geral, serviços de empreitada, por conta própria ou de terceiros, e incorporações de empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, tem como objetivo a participação no capital social em outras sociedades, como sócia, cotista ou acionista.

A Companhia apresenta capital circulante líquido positivo na controladora de R\$1.979 em 30 de junho de 2023 (R\$1.040 negativo em 31 de dezembro de 2022) e o capital circulante líquido consolidado é positivo em R\$27.949 em 31 de junho de 2023 (R\$45.598 positivo em 31 de dezembro de 2022). A gestão do capital circulante leva em conta os números consolidados uma vez que a Companhia conta com mecanismos para movimentar recursos entre as Companhias de forma eficiente, sem prejudicar o atendimento dos compromissos de cada uma das entidades que compõem as demonstrações consolidadas. Por essa razão, qualquer análise que tenha como base o capital circulante da controladora não refletirá a real liquidez da Companhia.

##### 2. BASE DE PREPARAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

###### a) Base de apresentação

As informações financeiras individuais da Companhia estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e não são consideradas em conformidade com o International Financial Reporting Standards (IFRS), uma vez que consideram a capitalização de juros sobre os ativos qualificáveis das investidas nas informações financeiras da controladora.

As informações financeiras consolidadas estão de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”). Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular /CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas, e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. Adicionalmente, a Companhia considerou as orientações emanadas da Orientação Técnica OCPC 07, emitida pelo CPC em novembro de 2014, na preparação das suas demonstrações financeiras.

## Notas Explicativas

Na preparação das demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, são adotados julgamentos e avaliação de premissas para o reconhecimento das estimativas no registro de determinados ativos, passivos e outras operações como: impostos diferidos, provisões para garantias, provisão para demandas judiciais e provisão para distrato e para perdas esperadas de créditos, entre outros. Os resultados a serem apurados quando da concretização dos fatos que resultaram no reconhecimento dessas estimativas, poderão ser diferentes dos valores reconhecidos nas presentes demonstrações financeiras. A diretoria monitora e revisa periodicamente essas estimativas contábeis e suas premissas.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas e foi elaborada de acordo com a Deliberação CVM nº 557, de 12 de novembro de 2008, que aprovou o pronunciamento contábil NBC TG09 - Demonstração do Valor Adicionado. As normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações financeiras às normas em IFRS, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

As demonstrações financeiras foram preparadas no curso normal das operações e no pressuposto da continuidade dos negócios da Companhia. A Administração realiza uma avaliação da capacidade da Companhia de continuar operando ao preparar as demonstrações financeiras. As demonstrações financeiras da Companhia foram aprovadas pela Diretoria em 11 de agosto de 2023.

### b) Base de mensuração

As demonstrações financeiras foram preparadas utilizando o custo histórico como base de valor, exceto pela valorização de certos ativos e passivos como aqueles advindos de combinações de negócios e certos instrumentos financeiros, os quais são mensurados pelo valor justo.

### c) Moeda funcional e moeda de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em Real, que é a moeda funcional da Companhia. Todas as informações financeiras apresentadas em milhares de Real foram arredondadas para o valor mais próximo, exceto quando indicado de outra forma.

### d) Empresas do grupo e participação acionária

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação emanados da legislação societária brasileira e pelo pronunciamento técnico CPC 36 (R3) - Demonstrações Consolidadas e compreendem as demonstrações financeiras da Companhia e de suas sociedades controladas, mencionadas na nota 9.

| <u>Controladas</u>                                | <u>Participação acionária - %</u> |                   |
|---|-----------------------------------|-------------------|
|   | <u>30/06/2023</u>                 | <u>31/12/2022</u> |
| <u>Controladas diretas</u>                        |                                   |                   |
| Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.              | 100,00                            | 100,00            |
| CAL - Construtora e Serviços de Mão de Obra Ltda. | 100,00                            | 100,00            |
| Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.          | 100,00                            | 100,00            |
| Lindenberg Vendas Ltda.                           | 100,00                            | 100,00            |

**Notas Explicativas**

| <u>Controladas</u>                  | <u>Participação acionária - %</u> |                   |
|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------|
|                                     | <u>30/06/2023</u>                 | <u>31/12/2022</u> |
| <u>Controladas indiretas</u>        |                                   |                   |
| Bari Incorporação Ltda.             | 100,00                            | 100,00            |
| Barolo Incorporação Ltda.           | 100,00                            | 100,00            |
| Varese Incorporação Ltda.           | 100,00                            | 100,00            |
| Viseu Incorporação Ltda.            | 100,00                            | 100,00            |
| Alberobello Incorporação Ltda. (ii) | -                                 | 100,00            |
| Livorno Incorporação SPE Ltda. (ii) | -                                 | 100,00            |

| <u>Coligadas</u>                           | <u>Participação acionária - %</u> |                   |
|--|-----------------------------------|-------------------|
|  | <u>30/06/2023</u>                 | <u>31/12/2022</u> |
| <u>Coligadas diretas</u>                   |                                   |                   |
| Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda. | 15,00                             | 15,00             |
| EZCAL Participações Ltda. (i)              | 50,00                             | 50,00             |
| <u>Coligadas indiretas</u>                 |                                   |                   |
| Amadora Incorporação Ltda.                 | 10,00                             | 10,00             |
| Aosta Incorporação Ltda.                   | 35,00                             | 35,00             |
| Laurenza Incorporação SPE Ltda.            | 37,00                             | 37,00             |
| Lion Incorporação SPE Ltda.                | 40,00                             | 40,00             |
| SPE Bandeira Incorporação Ltda.            | 49,00                             | 49,00             |
| Valência Incorporação Ltda.                | 50,00                             | 50,00             |

- (i) Em 23 de fevereiro de 2022 a Companhia celebrou um “Acordo de Associação, Investimento e Outras Avenças”, com a EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“EZ TEC”), com o objetivo de desenvolver empreendimentos imobiliários através EZCAL Participações Ltda. com previsão de investimento total de R\$130.000, a qual foi constituída, conforme Instrumento Particular de Constituição de 16 de maio de 2022, e estruturada para o desenvolvimento de empreendimentos com um Valor Geral de Vendas (“VGV”) estimado de R\$1.750.000, no padrão e com o uso das marcas e gestão pertencentes à Construtora Adolpho Lindenberg S.A. 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 EZ TEC que dará direito à subscrição de novas ações de emissão da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. após um prazo mínimo de 4 (quatro) anos e mediante pagamento do preço por ação aplicável diretamente à Companhia. Caso exercida tal opção de subscrição, a EZtec passará a compartilhar o controle da Companhia com a Lindenberg Investimentos Ltda., seu atual acionista controlador, por meio de um acordo de acionistas a ser celebrado entre as partes. Em agosto de 2022 foi emitido o referido bônus de subscrição de 3.336.890 ações da Companhia em favor da EZ TEC. Essa transação foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (“CADE”) e houve integralização de capital na EZCAL Participações Ltda. no montante de R\$65.000 até 31 de março de 2023. Adicionalmente, em junho de 2023 houve o aumento de capital adicional no valor de R\$65.000 sendo R\$53.627 já integralizados até 30 de junho de 2023.
- (ii) Em 03 de maio de 2023 houve a dissolução das sociedades Alberobello Incorporação Ltda. e Livorno Incorporação SPE Ltda., conforme distrato social registrado em 06 de junho de 2023.

## Notas Explicativas

### e) Base de consolidação

As políticas contábeis descritas em detalhes abaixo têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nessas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na Nota 9. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras

### f) Controladas

Demonstrações financeiras de controladas são preparadas de acordo com as políticas contábeis consistentes com as da Controladora, são incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas a partir da data na qual a Companhia obtém o controle, e continuam a ser consolidadas até a data em que o controle deixar de existir. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são combinados integralmente e o valor patrimonial da participação dos sócios não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

#### i) Controladas em conjunto

Uma “joint venture” é um acordo contratual através do qual a Companhia e outras partes exercem uma atividade econômica sujeita a controle conjunto, situação em que as decisões sobre políticas financeiras e operacionais estratégicas relacionadas às atividades da “joint venture” requerem a aprovação de todas as partes que compartilham o controle. A Companhia apresenta suas participações em controladas em conjunto, nas suas demonstrações financeiras consolidadas, usando o método de equivalência patrimonial. Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas e controladas em conjunto são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

#### ii) As transações eliminadas na consolidação

Saldos e transações intragrupo, e quaisquer receitas ou despesas não realizadas derivadas de transações intragrupo, são eliminados, sendo destacada a participação dos sócios não controladores. Ganhos não realizados oriundos de transações com investidas registradas por equivalência patrimonial são eliminados contra o investimento na proporção da participação da Companhia na investida. Perdas não realizadas são eliminadas da mesma maneira de que os ganhos não realizados, mas somente na extensão em que não haja evidência de perda por redução ao valor recuperável.

## 3. PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As informações referentes às bases de elaboração e apresentação das informações intermediárias, ao resumo das principais práticas contábeis e ao uso de estimativas e julgamentos não sofreram alterações em relação aquelas divulgadas nas notas explicativas nº 2 das Demonstrações Financeiras Anuais, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, publicados no dia 21 de março de 2023 no jornal Valor Econômico, e disponibilizadas no dia 17 de março de 2023 por meio dos seguintes websites: [www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br), [www.bmfbovespa.com.br](http://www.bmfbovespa.com.br) e [www.lindenberg.com.br/ri](http://www.lindenberg.com.br/ri).

## Notas Explicativas

### 3.1. Normas emitidas

No período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, não foram emitidas novas normas, alterações e interpretações de normas contábeis.

| <u>Pronunciamento</u>                                      | <u>Descrição</u>  | <u>Aplicável a<br/>exercícios anuais<br/>com início em ou<br/>após</u> |
|--|---|--|
| Alterações à IFRS 17                                       | Contratos de Seguros  | 01/01/2023   |
| IFRS 10 - Demonstrações Consolidadas e IAS 28 (alterações) | Venda ou Contribuição de Ativos entre um Investidor e sua Coligada ou Joint Venture | Sem definição  |
| Alterações à IAS 1   | Classificação de Passivos como Circulantes ou Não Circulantes                       | 01/01/2023   |
| Alterações à IAS 8   | Definição de Estimativas Contábeis  | 01/01/2023   |
| Alterações à IAS 12  | Imposto Diferido Relacionado a Ativos e Passivos Resultantes de Única Transação     | 01/01/2023   |

A Companhia não identificou impactos significativos quando da adoção dessas novas normas, alterações e interpretações de normas.

### 4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

|                             | <u>Controladora</u> |                   | <u>Consolidado</u> |                   |
|-----------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                             | <u>30/06/2023</u>   | <u>31/12/2022</u> | <u>30/06/2023</u>  | <u>31/12/2022</u> |
| Caixa e bancos              | 1                   | 2                 | 906                | 4.505             |
| Aplicações financeiras (a): | <u>2.311</u>        | <u>698</u>        | <u>11.368</u>      | <u>21.517</u>     |
|                             | <u>2.312</u>        | <u>700</u>        | <u>12.274</u>      | <u>26.022</u>     |

(a) As aplicações financeiras referem-se a Certificados de Depósito Bancário - CDB e operações compromissadas, remuneradas a taxas entre 62% e 100% do Certificado de Depósito Interbancário - CDI e para as quais não há restrições para resgate imediato.

### 5. CONTAS A RECEBER DE CLIENTES

|   | <u>Consolidado</u> |                   |
|---|--------------------|-------------------|
|   | <u>30/06/2023</u>  | <u>31/12/2022</u> |
| Contas a receber por serviços prestados (a) | 7.847              | 5.786             |
| Contas a receber por venda de imóveis (b)   | <u>17.453</u>      | <u>34.840</u>     |
|   | <u>25.300</u>      | <u>40.626</u>     |
| Ajuste a valor presente (c)                 | (944)              | (283)             |
|   | <u>24.356</u>      | <u>40.343</u>     |

**Notas Explicativas**

|  | <u>Consolidado</u> |                   |
|--|--------------------|-------------------|
|  | <u>30/06/2023</u>  | <u>31/12/2022</u> |
| Circulante   | 14.659             | 37.524            |
| Não circulante   | 9.697              | 2.819             |
| (a) Contas a receber de clientes decorrentes de serviços de empreitada global, taxa de administração de obras, assistência técnica e comissão de vendas.   |                    |                   |
| (b) Saldo de contas a receber decorrente da venda de unidades imobiliárias concluídas e em andamento. O saldo é atualizado pela variação do Nacional de Custo da Construção - INCC até a entrega das chaves e posteriormente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M e juros pela Tabela Price de 12% ao ano. O saldo é 100% garantido por alienação fiduciária.                            |                    |                   |
| (c) A taxa utilizada do ajuste a valor presente tem como fundamento e premissa a taxa média dos financiamentos e empréstimos obtidos pela Companhia, descontado pelo INCC acumulado dos últimos 12 meses comparado com a média do NTB-B, dos dois o maior. Em 30 de junho de 2023, a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de 10,96% a.a. (em 31 de dezembro de 2022 - 6,18% a.a.) |                    |                   |

Os saldos de recebíveis em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022 apresentavam o seguinte cronograma de vencimentos:

|                  | <u>Consolidado</u> |                   |
|------------------|--------------------|-------------------|
|                  | <u>30/06/2023</u>  | <u>31/12/2022</u> |
| Vencidas (a)     |                    |                   |
| Até 60 dias      | 2                  | 1                 |
| De 61 a 90 dias  | 1                  | -                 |
| De 91 a 180 dias | 2                  | -                 |
|                  | <u>5</u>           | <u>1</u>          |
| A vencer         |                    |                   |
| 2023             | 12.121             | 37.583            |
| 2024             | 5.612              | 2.759             |
| Após 2025        | 6.618              | -                 |
|                  | <u>24.356</u>      | <u>40.343</u>     |

Os saldos vencidos, em sua maioria, são recebíveis de vendas de unidades imobiliárias, para os quais a Companhia tem atuado para a regularização da inadimplência. A Companhia possui expectativa de realização da totalidade do contas a receber. Os saldos são garantidos por alienação fiduciária.

**6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR**

|   | <u>Controladora</u> |                   | <u>Consolidado</u> |                   |
|---|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|   | <u>30/06/2023</u>   | <u>31/12/2022</u> | <u>30/06/2023</u>  | <u>31/12/2022</u> |
| Terrenos para futura incorporação (c)                           | -                   | -                 | 5.906              | 5.402             |
| Imóveis em construção (b)                                       | -                   | -                 | 12.346             | 44.351            |
| Unidades concluídas (d)   | -                   | -                 | 12.722             | -                 |
| Loteamento  | 211                 | 211               | 548                | 544               |
| Provisão para desvalorização de loteamentos a comercializar (a) | <u>(106)</u>        | <u>(106)</u>      | <u>(317)</u>       | <u>(317)</u>      |

**Notas Explicativas**

|                | Controladora |            | Consolidado   |               |
|----------------|--------------|------------|---------------|---------------|
|                | 30/06/2023   | 31/12/2022 | 30/06/2023    | 31/12/2022    |
|                | <u>105</u>   | <u>105</u> | <u>31.205</u> | <u>49.980</u> |
| Circulante     | -            | -          | 30.978        | 49.753        |
| Não circulante | 105          | 105        | 227           | 227           |

- (a) Saldo referente a provisão para desvalorização de loteamentos a vender.
- (b) Custos incorridos referente a obra empreendimento Lindenberg Guarará (SPE Bari) localizado no bairro Jardim Paulista na cidade de São Paulo/SP, no qual teve o lançamento em outubro de 2022.
- (c) Em 2023, o saldo é composto por outorga onerosa com potencial construtivo de imóvel de 19.387m<sup>2</sup>, adquirido em 16 de julho de 2022 da Fundação Maria Luisa e Oscar Americano, adicionalmente, em 30 de junho de 2023 há valores de custos de incorporação de terrenos no montante de R\$745 (R\$172 em 31 de dezembro de 2022).
- (d) Custos incorridos referente ao empreendimento Lindenberg Cambuí (SPE Viseu) localizado no bairro Cambuí na cidade de Campinas/SP, e ao empreendimento Lindenberg Vila Mariana (SPE Barolo) localizado no bairro de Vila Mariana na cidade de São Paulo/SP, os quais foram concluídos até junho de 2023.

A Administração da Companhia revisa trimestralmente o valor contábil dos seus terrenos e imóveis a comercializar em construção para verificar se há alguma indicação de que os montantes de tais ativos não serão recuperados em decorrência de análise do valor realizável líquido e registra a provisão das possíveis perdas nos seus estoques.

**7. IMPOSTOS A RECUPERAR**

|                                 | Controladora |            | Consolidado  |              |
|---------------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|
|                                 | 30/06/2023   | 31/12/2022 | 30/06/2023   | 31/12/2022   |
| CSLL retido a recuperar         | 34           | 34         | 432          | 338          |
| IRRF sobre aplicação financeira | 17           | 34         | 318          | 253          |
| IRRF sobre serviços             | 89           | 90         | 842          | 694          |
| Impostos diferidos              | -            | -          | -            | 830          |
| Outros impostos                 | <u>32</u>    | <u>2</u>   | <u>226</u>   | <u>131</u>   |
|                                 | <u>172</u>   | <u>160</u> | <u>1.817</u> | <u>2.246</u> |
| Circulante                      | 42           | 7          | 1.112        | 1.482        |
| Não circulante                  | 130          | 153        | 705          | 764          |

## Notas Explicativas

### 8. PARTES RELACIONADAS

#### 8.1. Receitas com partes relacionadas

Conforme demonstrado a seguir, a receita bruta é formada pela prestação de serviços e venda de unidades imobiliárias a terceiros para os semestres findos em 30 de junho de 2023 e de 2022 e parte das receitas de serviços prestados pela Companhia com suas controladas para os semestres findos em 30 de junho de 2023 e de 2022 decorre de contratos firmados com suas coligadas, principalmente as sociedades investidas da controlada Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.:

|   | <u>Consolidado</u>   |                      |
|---|----------------------|----------------------|
|   | <u>30/06/2023</u>    | <u>30/06/2022</u>    |
| Receita bruta com partes relacionadas                   | 11.603               | 8.335                |
| Receita bruta com terceiros                             | <u>51.348</u>        | <u>37.330</u>        |
| Total receita bruta (com efeito de AVP)                 | <u><u>62.951</u></u> | <u><u>45.665</u></u> |
| Representatividade das receitas com partes relacionadas | 18,43%               | 18,25%               |

#### 8.2. Contas a receber de partes relacionadas

|  | <u>Controladora</u> |                   | <u>Consolidado</u>  |                   |
|--|---------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
|  | <u>30/06/2023</u>   | <u>31/12/2022</u> | <u>30/06/2023</u>   | <u>31/12/2022</u> |
| <u>Dividendos a receber</u>                          |                     |                   |                     |                   |
| Amadora Incorporação Ltda.                           | -                   | -                 | 130                 | 130               |
| <u>Outras contas a receber</u>                       |                     |                   |                     |                   |
| SPE Bandeira Incorporação S.A. (b)                   | -                   | -                 | 1.784               | -                 |
| <u>Reembolso de despesas (a)</u>                     |                     |                   |                     |                   |
| Alto de Pinheiros Incorporadora Ltda.                | 16                  | 16                | 16                  | 16                |
| Lion Incorporação Ltda.                              | 24                  | 24                | 24                  | 24                |
| Clermont Incorporação SPE Ltda.                      | 118                 | 118               | 118                 | 118               |
| Madiere Incorporação Ltda.                           | 58                  | 58                | 58                  | 58                |
| Venta Del Moro Incorporação SPE Ltda.                | 4                   | 4                 | 4                   | 4                 |
| NDA Construções Ltda. / Alfacon<br>Construções Ltda. | <u>116</u>          | <u>116</u>        | <u>116</u>          | <u>116</u>        |
|  | <u><u>336</u></u>   | <u><u>336</u></u> | <u><u>2.250</u></u> | <u><u>466</u></u> |

(a) Referente a reembolso de despesas sendo que os valores praticados são os mesmos de mercado e com expectativa de realização dos valores até 31 de dezembro de 2023.

(b) Referente saldo a receber pela redução de capital da SPE Bandeira Incorporação S.A.

**Notas Explicativas**

## 8.3. Débitos com partes relacionadas a pagar

|   | <u>Controladora</u> |                   | <u>Consolidado</u> |                   |
|---|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|   | <u>30/06/2023</u>   | <u>31/12/2022</u> | <u>30/06/2023</u>  | <u>31/12/2022</u> |
| <u>Contas a pagar</u>                           |                     |                   |                    |                   |
| Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.            | 143                 | -                 | -                  | -                 |
| Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.(ii)    | 23.001              | -                 | -                  | -                 |
| Lindenberg Vendas Ltda.                         | 1.296               | -                 | -                  | -                 |
| <u>Mútuo</u>                                    |                     |                   |                    |                   |
| EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (i) | <u>33.157</u>       | <u>16.422</u>     | <u>33.157</u>      | <u>16.422</u>     |
|   | <u>57.597</u>       | <u>16.422</u>     | <u>33.157</u>      | <u>16.422</u>     |

- (i) Referem-se a concessão de empréstimo pela EZ TEC à Companhia no montante limite de até R\$32.500 com vencimento final até 30 de junho de 2028, com encargos de CDI + 3% a.a., para que a Companhia cumpra com as suas obrigações de aporte, e de adiantamentos para futuros aumentos de capital na EZCAL Participações Ltda., na medida e proporção em que necessite de recursos, conforme contrato de mútuo de 16 de maio de 2022 (vide Nota 2 d. i). A movimentação está apresentada abaixo:

|                                 |               |
|---------------------------------|---------------|
| Saldo em 31 de dezembro de 2021 | -             |
| Captações líquidas de impostos  | 16.152        |
| Juros capitalizados (i)         | <u>270</u>    |
| Saldo em 31 de dezembro de 2022 | <u>16.422</u> |
| Captações líquidas de impostos  | 15.175        |
| Juros capitalizados (i)         | <u>1.560</u>  |
| Saldo em 30 de junho de 2023    | <u>33.157</u> |

- (i) Juros capitalizados que foram alocados nos investimentos na controladora e na rubrica de imóveis a comercializar no consolidado.
- (ii) Referente conta corrente com a Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda. para manutenção das operações entre elas. Possui vencimento em 18 meses, sem juros.

## 8.4. Obrigações com parceiros em empreendimentos

|   | <u>Controladora</u> |                   | <u>Consolidado</u> |                   |
|---|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|   | <u>30/06/2023</u>   | <u>31/12/2022</u> | <u>30/06/2023</u>  | <u>31/12/2022</u> |
| <u>Sociedade em Conta de Participação (a)</u> |                     |                   |                    |                   |
| Rimini Incorporação                           | <u>27.697</u>       | <u>25.831</u>     | <u>27.697</u>      | <u>25.831</u>     |
| Não circulante                                | 27.697              | 25.831            | 27.697             | 25.831            |

## Notas Explicativas

(a) A Sociedade em Conta de Participação (SCPs) é o acordo entre a Companhia (sócio ostensivo) e determinados investidores (sócio participante) conforme previsto no artigo 991 do Código Civil. Os acordos preveem que os sócios-participantes terão o direito de receber (de acordo com a sua participação) parte do resultado mensal da SCP até a conclusão do seu fim específico. As participações dos sócios participantes são as seguintes para cada empreendimento:

- Rimini Incorporação - 9,14%

### Movimentação com créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários

A movimentação das SCPs no período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 é como segue:

| Descrição                             | Controladora      |                   | Consolidado       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                                       | <u>30/06/2023</u> | <u>31/12/2022</u> | <u>30/06/2023</u> | <u>31/12/2022</u> |
| Saldo anterior                        | 25.831            | 25.378            | 25.831            | 25.378            |
| Aportes (i)                           | -                 | -                 | -                 | 12.663            |
| Repasse pagos (i)                     | -                 | (2.287)           | -                 | (14.950)          |
| Repasse apurados no período/exercício | <u>1.866</u>      | <u>2.740</u>      | <u>1.866</u>      | <u>2.740</u>      |
| Saldo final                           | <u>27.697</u>     | <u>25.831</u>     | <u>27.697</u>     | <u>25.831</u>     |

(i) No 2º trimestre de 2022, houve a constituição de SCP's no montante total de R\$12.633 na SPE Bari. Em 30 de novembro de 2022, após o registro da incorporação houve a baixa de SCP's por meio dos contratos de compra e venda de 5 unidades do empreendimento Lindenberg Guarará (SPE Bari).

### 8.5. Remuneração da administração e diretores

Em Assembleia Geral Ordinária realizada no dia 24 de abril de 2023, foi aprovada a remuneração global máxima anual dos administradores da Companhia para o exercício de 2023 em até R\$6.750. No período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, o montante pago aos administradores foi de R\$1.251 na Controladora e de R\$1.606 no Consolidado (R\$2.640 Controladora e R\$3.473 no Consolidado no exercício findo em 31 de dezembro de 2022), registrados na rubrica de custo dos serviços prestados e despesas gerais e administrativas, mencionadas na Nota explicativa nº 20.

**Notas Explicativas**

## 9. INVESTIMENTOS E PROVISÃO PARA PERDAS COM INVESTIMENTOS

|  | <u>Controladora</u> |                   | <u>Consolidado</u> |                   |
|--|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|  | <u>30/06/2023</u>   | <u>31/12/2022</u> | <u>30/06/2023</u>  | <u>31/12/2022</u> |
| Investimentos em controladas e coligadas (a)         | 141.792             | 107.052           | 120.734            | 99.220            |
| Ágio sobre investimentos (b)                         | 2.718               | -                 | 2.718              | -                 |
| Encargos capitalizados                               | <u>5.679</u>        | <u>4.821</u>      | <u>5.477</u>       | <u>4.821</u>      |
|  | 150.189             | 111.873           | 128.929            | 104.041           |
| Provisão para perdas com controladas e coligadas (a) | <u>-</u>            | <u>(35)</u>       | <u>(80)</u>        | <u>(80)</u>       |
|  | <u>150.189</u>      | <u>111.838</u>    | <u>128.849</u>     | <u>103.961</u>    |

- (a) Participações societárias avaliadas pelo método de equivalência patrimonial. Quando o patrimônio líquido está negativo, são apresentadas no passivo não circulante na conta de provisão para perdas com investimentos.
- (b) Em junho de 2023 a Companhia comprou 10% da participação na sociedade Caldas Novas Incorporadora pelo valor de R\$27.135 conforme 4ª alteração de contrato social e, adicionalmente cedeu e transferiu as quotas de capital social pelo valor de R\$24.417 para EZCAL Participações Ltda. conforme 5ª alteração de contrato social. Esse movimento gerou ágio no valor de R\$2.718 que será amortizado conforme percentual de andamento de obra do futuro empreendimento.

## Notas Explicativas

As principais informações das participações societárias diretas e a composição dos investimentos, são como segue:

|  | Controladora - 30 de junho de 2023 |                |            |                |                               |                        |                  |               |                          |
|--|------------------------------------|----------------|------------|----------------|-------------------------------|------------------------|------------------|---------------|--------------------------|
|  | Ativo                              |                | Passivo    |                | Patrimônio líquido            | Resultado do período   | Participação (%) | Investimentos | Equivalência patrimonial |
|  | Circulante                         | Não circulante | Circulante | Não circulante |                               |                        |                  |               |                          |
|  |                                    |                |            |                |                               |                        |                  |               |                          |
| <b>Controladas</b>                               |                                    |                |            |                |                               |                        |                  |               |                          |
| Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.             | 34                                 | 246            | 2          | 1              | 278                           | (3)                    | 100%             | 278           | (3)                      |
| CAL Construtora e Serviços de Mão de Obra Ltda.  | 7.652                              | 2.351          | 7.393      | 766            | 1.845                         | (2.082)                | 100%             | 1.845         | (2.082)                  |
| Lindenberg São Paulo Incorporação Ltda.          | 50.972                             | 49.528         | 25.902     | 40.343         | 34.254                        | 11.934                 | 100%             | 34.254        | 11.934                   |
| Lindenberg Vendas Ltda.                          | 305                                | 1.404          | 208        | -              | 1.501                         | 1.240                  | 100%             | 1.501         | 1.240                    |
| <b>Coligadas diretas</b>                         |                                    |                |            |                |                               |                        |                  |               |                          |
| Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.       | 293.703                            | 51.373         | 34.226     | 3.094          | 307.757                       | 20.399                 | 15%              | 46.164        | 3.060                    |
| EZCAL Participações Ltda.                        | 95.465                             | 64.277         | 14.434     | 29.809         | 115.449                       | 1.015                  | 50%              | 57.750        | 508                      |
|  |                                    |                |            |                |                               |                        |                  | 141.792       | 14.657                   |
| Investimentos em controladas e coligadas diretas |                                    |                |            |                |                               |                        |                  | 141.792       |                          |
|  | Consolidado - 30 de junho de 2023  |                |            |                |                               |                        |                  |               |                          |
|  | Ativo                              |                | Passivo    |                | Patrimônio líquido (negativo) | Resultado do exercício | Participação (%) | Investimentos | Equivalência patrimonial |
|  | Circulante                         | Não circulante | Circulante | Não circulante |                               |                        |                  |               |                          |
|  |                                    |                |            |                |                               |                        |                  |               |                          |
| <b>Coligadas</b>                                 |                                    |                |            |                |                               |                        |                  |               |                          |
| Amadora Incorporação Ltda.                       | 184                                | 326            | 1.306      | 13             | (809)                         | (4)                    | 10%              | (80)          | -                        |
| Aosta Incorporação Ltda.                         | 69.351                             | 902            | 19.396     | 656            | 50.200                        | 9.414                  | 35%              | 14.738        | 3.294                    |
| Lion Incorporação Ltda.                          | -                                  | -              | -          | -              | -                             | (81)                   | 40%              | -             | (35)                     |
| Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.       | 293.703                            | 51.373         | 34.226     | 3.094          | 307.757                       | 20.399                 | 15%              | 46.164        | 3.060                    |
| EZCAL Participações Ltda.                        | 95.465                             | 64.277         | 14.434     | 29.809         | 115.449                       | 1.015                  | 50%              | 57.750        | 508                      |
| SPE Bandeira Incorporação S.A.                   | 40.856                             | 272            | 9.617      | 27.714         | 3.797                         | 991                    | 49%              | 1.861         | 486                      |
| Valencia Incorporação Ltda.                      | 4                                  | 249            | -          | (1)            | 254                           | (24)                   | 50%              | 115           | (12)                     |
| Laurenza Incorporação Ltda.                      | 289                                | -              | 4          | -              | 285                           | (14)                   | 37%              | 106           | (5)                      |
|  |                                    |                |            |                |                               |                        |                  | 120.654       | 7.296                    |
| Investimentos em coligadas                       |                                    |                |            |                |                               |                        |                  | 120.734       |                          |
| Provisão para perdas com coligadas               |                                    |                |            |                |                               |                        |                  | (80)          |                          |

## Notas Explicativas

## Controladora - 31 de dezembro de 2022

|   | Ativo          |            | Passivo    |                | Patrimônio líquido (negativo) | Resultado do exercício | Participação (%) | Investimentos  | Equivalência patrimonial |            |
|---|----------------|------------|------------|----------------|-------------------------------|------------------------|------------------|----------------|--------------------------|------------|
|   | Não Circulante |            | Circulante | Não circulante |                               |                        |                  |                |                          |            |
|   | Circulante     | Circulante |            | Circulante     |                               |                        |                  |                |                          | Circulante |
| <u>Controladas</u>                              |                |            |            |                |                               |                        |                  |                |                          |            |
| Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.            | 28             | 114        | 8          | 1              | 133                           | (3)                    | 100%             | 133            | (3)                      |            |
| CAL Construtora e Serviços de Mão de Obra Ltda. | 14.437         | 3.096      | 5.316      | 1.217          | 11.000                        | (2.928)                | 100%             | 11.000         | (2.928)                  |            |
| Lindenberg São Paulo Incorporação Ltda.         | 100.638        | 28.307     | 38.780     | 67.024         | 23.141                        | 21.556                 | 100%             | 23.140         | 21.557                   |            |
| Lindenberg Vendas Ltda.                         | 28             | 9          | 73         | -              | (36)                          | 315                    | 100%             | (36)           | 315                      |            |
| <u>Coligadas diretas</u>                        |                |            |            |                |                               |                        |                  |                |                          |            |
| Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.      | 250.385        | 71.209     | 31.463     | 2.772          | 287.359                       | 30.732                 | 15%              | 43.104         | 4.494                    |            |
| EZCAL Participações Ltda.                       | 90.563         | 1.779      | 1.157      | 31.835         | 59.350                        | (4.043)                | 50%              | 29.675         | (2.022)                  |            |
|   |                |            |            |                |                               |                        |                  | <u>107.016</u> | <u>21.413</u>            |            |
| Investimentos em coligadas                      |                |            |            |                |                               |                        |                  | 107.052        |                          |            |
| Provisão para perdas com coligadas              |                |            |            |                |                               |                        |                  | (36)           |                          |            |

## Consolidado - 31 de dezembro de 2022

|  | Ativo          |            | Passivo    |                | Patrimônio líquido (negativo) | Resultado do exercício | Participação (%) | Investimentos | Equivalência patrimonial |            |
|--|----------------|------------|------------|----------------|-------------------------------|------------------------|------------------|---------------|--------------------------|------------|
|  | Não Circulante |            | Circulante | Não circulante |                               |                        |                  |               |                          |            |
|  | Circulante     | Circulante |            | Circulante     |                               |                        |                  |               |                          | Circulante |
| <u>Coligadas</u>                           |                |            |            |                |                               |                        |                  |               |                          |            |
| Amadora Incorporação Ltda.                 | 190            | 376        | 1.356      | 15             | (805)                         | 32                     | 10%              | (81)          | 3                        |            |
| Aosta Incorporação Ltda.                   | 79.653         | 7.753      | 27.773     | 424            | 59.209                        | (460)                  | 35%              | 18.443        | (231)                    |            |
| Lion Incorporação Ltda.                    | 81             | -          | -          | -              | 81                            | (10)                   | 40%              | 36            | (4)                      |            |
| Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda. | 250.385        | 71.209     | 31.463     | 2.772          | 287.359                       | 30.732                 | 15%              | 43.104        | 4.494                    |            |
| EZCAL Participações Ltda.                  | 90.563         | 1.779      | 1.157      | 31.835         | 59.350                        | (4.043)                | 50%              | 29.675        | (2.022)                  |            |
| SPE Bandeira Incorporação S.A.             | 71.016         | 7          | 6.522      | 48.814         | 15.687                        | 6.100                  | 49%              | 7.686         | 2.989                    |            |
| Valencia Incorporação Ltda.                | 5              | 249        | -          | (1)            | 255                           | (5)                    | 50%              | 127           | (3)                      |            |
| Laurenza Incorporação Ltda.                | 411            | -          | 8          | -              | 403                           | 39                     | 37%              | 149           | 1.228                    |            |
|  |                |            |            |                |                               |                        |                  | <u>99.139</u> | <u>6.454</u>             |            |
| Investimentos em coligadas                 |                |            |            |                |                               |                        |                  | 99.220        |                          |            |
| Provisão para perdas com coligadas         |                |            |            |                |                               |                        |                  | (81)          |                          |            |

## Notas Explicativas

As participações em controladas e controladas em conjunto, avaliadas pelo método de equivalência patrimonial, foram apuradas de acordo com os balanços das respectivas investidas nas datas-bases 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022. A Companhia mantém acordo de acionistas relativos a todas as controladas em conjunto não consolidadas, participando ativamente de todas as decisões estratégicas do negócio, sendo de que não há obrigações assumidas ou conhecimento de demandas judiciais.

A movimentação dos investimentos para o período de seis meses findos em 30 de junho de 2023 e 31 de dezembro de 2022 é como segue:

|  | Controladora      |                   | Consolidado       |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  | <u>30/06/2023</u> | <u>31/12/2022</u> | <u>30/06/2023</u> | <u>31/12/2022</u> |
| Saldos no início do exercício  | 111.838           | 79.350            | 103.962           | 64.045            |
| Venda de participação em investimentos (i)                                     | -                 | -                 | -                 | (9.232)           |
| Compra de participação em investimentos  | 27.135            | -                 | 27.135            | -                 |
| Aporte de participação em investimentos  | (24.417)          | -                 | (24.417)          | -                 |
| Integralização de capital em controladas e investidas                          | 27.568            | 31.695            | 24.191            | 44.779            |
| Integralização (Devolução) do adiantamento para futuro aumento de capital      | (7.450)           | 54.050            | (59)              | 19                |
| Dividendos recebidos   | -                 | (76.799)          | (9.916)           | (4.233)           |
| Equivalência patrimonial   | 14.657            | 21.413            | 7.296             | 6.454             |
| Encargos financeiros capitalizados   | 3.647             | 6.285             | 3.078             | 6.285             |
| Apropriação dos encargos financeiros capitalizados ao resultado - equivalência | <u>(2.789)</u>    | <u>(4.156)</u>    | <u>(2.421)</u>    | <u>(4.156)</u>    |
| Saldos no fim do exercício   | <u>150.189</u>    | <u>111.838</u>    | <u>128.849</u>    | <u>103.962</u>    |

- (i) Em 1 de setembro de 2022 a Companhia, por meio da sua controlada Lindenberg São Paulo Incorporação Ltda. vendeu a totalidade de suas quotas da sociedade na Gregório Empreendimento Imobiliário SPE Ltda ("Gregório"). para a controlada em conjunto EZCAL Participações Ltda. conforme 3ª alteração de contrato social. A negociação de venda foi efetuada com base no acervo líquido que constava do balanço patrimonial em 01 de setembro de 2022 da Gregório, o qual correspondia a um montante total de R\$9.232 registrado nos livros contábeis da Empresa e de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. Essa venda gerou um resultado de R\$1.768.

33

### 10. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS PARCELADAS

|   | Controladora      |                   | Consolidado       |                   |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|   | <u>30/06/2023</u> | <u>31/12/2022</u> | <u>30/06/2023</u> | <u>31/12/2022</u> |
| Parcelamento da Lei nº 11.941/09 - REFIS IV | <u>229</u>        | <u>306</u>        | <u>229</u>        | <u>306</u>        |
|   | <u>229</u>        | <u>306</u>        | <u>229</u>        | <u>306</u>        |
| Circulante                                  | 172               | 167               | 172               | 167               |
| Não circulante                              | 57                | 139               | 57                | 139               |

## Notas Explicativas

As movimentações das obrigações tributárias parceladas para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram como segue:

|                                  | <u>Controladora</u> |                   | <u>Consolidado</u> |                   |
|----------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                                  | <u>30/06/2023</u>   | <u>31/12/2022</u> | <u>30/06/2023</u>  | <u>31/12/2022</u> |
| Saldos no início do exercício    | 306                 | 447               | 306                | 547               |
| Juros provisionados              | 8                   | 21                | 8                  | 23                |
| Amortização do principal e juros | (85)                | (162)             | (85)               | (264)             |
| Saldos no fim do exercício       | <u>229</u>          | <u>306</u>        | <u>229</u>         | <u>306</u>        |

### Parcelamento da Lei nº 11.941/09 - REFIS IV

Em 27 de maio de 2009, por meio da Lei nº 11.941/09 e da Portaria Conjunta PGFN/RFB nº 06/09, a Receita Federal do Brasil instituiu o Programa de Parcelamento Especial, chamado de REFIS IV. A opção pelos parcelamentos de que trata essa Lei importa confissão irrevogável e irretroatável dos débitos em nome do sujeito passivo na condição de contribuinte para compor os referidos parcelamentos e configura confissão extrajudicial. Esse programa permite o parcelamento, em até 180 meses, de dívidas tributárias existentes vencidas até 30 de novembro de 2008, bem como débitos originados de autuações lavradas pela Secretaria da Receita Federal, sendo obrigatória a desistência de eventual discussão judicial sobre tais débitos.

Em 27 de novembro de 2009, a Companhia formalizou a opção pelo parcelamento, com prazo que varia entre 30 e 180 meses, dependendo da natureza dos débitos e até esta data vem cumprindo os requisitos legais para a manutenção do referido programa. Ressalta-se que a permanência do contribuinte no programa está vinculada à inexistência de atraso no pagamento das parcelas e, no que for aplicável, desistência das ações relativas aos débitos parcelados.

Esse parcelamento prevê, entre outros: (i) o abatimento de determinado percentual dos valores devidos de multa e juros, dependendo do prazo de pagamento a ser determinado pela Companhia; e (ii) a utilização do saldo de prejuízos fiscais de imposto de renda e base negativa de contribuição social dos valores remanescentes de multa e juros.

## 11. OBRIGAÇÕES POR AQUISIÇÃO DE TERRENOS

|                                | <u>Consolidado</u> |                   |
|--------------------------------|--------------------|-------------------|
|                                | <u>30/06/2023</u>  | <u>31/12/2022</u> |
| Bari Incorporação Ltda. (b)    | 1.475              | 1.890             |
| Permuta financeira a pagar (a) | <u>1.623</u>       | <u>7.756</u>      |
|                                | <u>3.098</u>       | <u>9.646</u>      |

- a) Aquisição de imóvel em 22 de janeiro de 2019 a Rua Barreto Leme, nº2.175, Cambuí/Campinas no valor de R\$16.745 que serão pagos com permuta financeira de 24% do VGV - Volume Geral de Vendas e 30 parcelas mensais de R\$43 corrigida pelo IGP-M.
- b) Aquisição de 12 lotes em 2022 na Rua Guarará, São Paulo/SP para empreendimento na SPE Bari, no valor de R\$57.414, sendo R\$9.632 pagos até junho de 2023, R\$1.475 a pagar com vencimentos até agosto de 2023. Adicionalmente, a negociação envolveu permuta física com vencimentos até julho de 2025, no montante de R\$45.872, sendo incorrido R\$30.269 até 30 de junho de 2023 conforme percentual de andamento da obra (POC), classificada na rubrica de adiantamentos de clientes.

**Notas Explicativas**

## 12. PROVISÕES PARA GARANTIAS E DEMANDAS JUDICIAIS

|                                  | Controladora                                  |                            |               |
|----------------------------------|---|----------------------------|---------------|
|                                  | Riscos tributários, cíveis e trabalhistas (b) | Provisão para garantia (a) | Total         |
| Saldos em 31 de dezembro de 2022 | 12.753  | -                          | 12.753        |
| Variações líquidas no período    | (577)   | -                          | (577)         |
| Saldos em 30 de junho de 2023    | <u>12.176</u>                                 | <u>-</u>                   | <u>12.176</u> |

  

|  | Consolidado                                   |                            |               |
|--|---|----------------------------|---------------|
|  | Riscos tributários, cíveis e trabalhistas (b) | Provisão para garantia (a) | Total         |
| Saldos em 31 de dezembro de 2022         | 12.753  | 3.523                      | 16.276        |
| Variações líquidas no período            | (577)   | 747                        | 170           |
| Saldos em 30 de junho de 2023            | 12.176  | 4.270                      | 16.446        |
| Circulante em 30 de junho de 2023        | -   | 2.896                      | 2.896         |
| Não circulante em 30 de junho de 2023    | 12.176  | 1.374                      | 13.550        |
| Circulante em 31 de dezembro de 2022     | -   | 2.400                      | 2.400         |
| Não circulante em 31 de dezembro de 2022 | <u>12.573</u>                                 | <u>1.123</u>               | <u>13.876</u> |

- (a) A Companhia concede garantia sobre os imóveis com base na legislação vigente, pelo período de cinco anos. Uma provisão é reconhecida considerando a estimativa dos custos a serem incorridos no atendimento de eventuais reivindicações. A constituição da provisão para garantias é registrada na controlada ao longo da construção dos empreendimentos administrados pela Companhia e, após a entrega destes, tem início o processo de reversão da provisão de acordo com a curva de gastos históricos definidos pela área de engenharia. A prestação de serviços de assistência técnica é realizada pela controlada, e na data da prestação do serviço o custo é reconhecido no resultado na rubrica de manutenção de obras concluídas (Vide Nota 20).
- (b) São representados os processos classificados com o risco de perda provável:

|             | Controladora e consolidado |               |
|-------------|----------------------------|---------------|
|             | 30/06/2023                 | 31/12/2022    |
| Trabalhista | 2.780                      | 3.788         |
| Tributário  | 371                        | 348           |
| Cível       | 9.025                      | 8.617         |
|             | <u>12.176</u>              | <u>12.753</u> |

Durante o curso normal de seus negócios, a Companhia e suas controladas ficam expostas a certas contingências e riscos. A provisão é estabelecida por valores atualizados, para processos trabalhistas, cíveis e tributários em discussão nas instâncias administrativas e judiciais, com base na opinião dos consultores jurídicos da Companhia, para os casos em que a perda é considerada provável.

## Notas Explicativas

Em 30 de junho de 2023, a Companhia mensurou com base na avaliação de especialistas e nas condições processuais de cada ação o montante de R\$15.638 de contingências classificadas com o risco de perda possível às quais não foram provisionadas (R\$13.541 em 31 de dezembro de 2022).

### 13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

|  | Controladora      |                   | Consolidado       |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|  | <u>30/06/2023</u> | <u>31/12/2022</u> | <u>30/06/2023</u> | <u>31/12/2022</u> |
| Certificado de recebíveis imobiliários -             |                   |                   |                   |                   |
| CRI (a)  | 25.787            | 33.970            | 39.358            | 50.053            |
| SWAP (b)   | -                 | -                 | 222               | (84)              |
| Cédula de Crédito Bancário - CCB (b)                 | -                 | -                 | 22.350            | 20.020            |
| Financiamento à construção de empreendimento SFH (c) | -                 | -                 | -                 | 28.178            |
|  | <u>25.787</u>     | <u>33.970</u>     | <u>61.930</u>     | <u>98.167</u>     |
| Circulante   | 45                | -                 | 12.296            | 39.242            |
| Não circulante                                       | 25.742            | 33.970            | 49.634            | 58.925            |

- a) Em 22 de março de 2022, a Companhia realizou suas emissões das operações de CRI, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 18 de março de 2022. A colocação dos CRIs no mercado em série única ocorreu por meio da oferta simples de 50.000 notas comerciais com valor unitário de R\$1.000, perfazendo R\$50.000. Conforme definido nos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários as Notas Comerciais da emissão contam com garantia representada pela alienação fiduciária de participações das cedentes fiduciárias (investidas da Controladora: SPE Bandeira, SPE Barolo, SPE Viseu). As operações de crédito de recebíveis imobiliários estão sujeitas a uma taxa de juros de 8,15% ao ano com correção monetária pelo IPCA e cujo vencimento será em parcela única em junho de 2026. No quarto trimestre de 2022 houve a amortização parcial no valor de R\$11.115 e no período de seis meses findos em 30 de junho de 2023 foi pago R\$8.116 dessa.

A Companhia por meio de sua controlada Lindenberg São Paulo realizou a primeira emissão de notas comerciais, para colocação privada, aprovada em reunião do Conselho de Administração realizada em 22 de setembro de 2022, que se insere no contexto de uma operação de securitização de recebíveis imobiliários com consequente emissão de certificados de recebíveis imobiliários em uma única série, da 95ª emissão da VERT Companhia Securitizadora no valor de R\$15.585. Conforme definido nos Termos de Securitização de Créditos Imobiliários as Notas Comerciais da emissão contam com garantia representada pela alienação fiduciária de participação de cedente fiduciária (investida da Controladora: SPE Aosta). As operações de crédito de recebíveis imobiliários estão a uma taxa de 10,25% ao ano com correção monetária pelo IPCA e cujo vencimento será em parcela única em dezembro de 2027.

## Notas Explicativas

- b) A Companhia por meio de sua controlada Lindenberg São Paulo contraiu linha de crédito com Garantia de Alienação Fiduciária de Imóvel que conta com garantia representada pela cessão fiduciária de Direitos creditórios da comercialização de unidades imobiliárias de empreendimentos de titularidade da cedente fiduciante (investida da Controladora: Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.) com garantia de alienação fiduciária dos imóveis da SPE Viseu, conforme composição abaixo:
- (i) Em 16/07/2022 o valor nominal de R\$4.000 sujeitas à variação do CDI, acrescida de 5,54% ao ano e cujo vencimento será em 6 parcelas mensais com a primeira em 01 de agosto de 2022;
  - (ii) Em 20/09/2022 o valor nominal de R\$6.000 sujeitas à variação do CDI, acrescida de 5,78% ao ano e cujo vencimento será em 12 parcelas mensais com a primeira em 01 de outubro de 2022;

Em 11 de maio de 2022 ocorreu o aditamento às cédulas de crédito bancário alterando o vencimento para 13 de maio de 2025 e a taxa para 5,54% ao ano. Em 30 de novembro de 2022 houve liquidação da linha de crédito de valor nominal de R\$10.000 contraída em 30 de abril de 2022.

Adicionalmente, em 20 de junho de 2022, a Companhia por meio de sua controlada Lindenberg São Paulo contraiu linha de crédito com aval Construtora Adolpho Lindenberg S.A. e Lindenberg Investimentos Ltda, de valor nominal em moeda estrangeira USD 1.947 com taxa cambial contratada de dólar norte-americano de R\$5,1350. A Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos (“swap”) visando à troca da exposição da variação cambial pela variação do CDI atrelada à remuneração do empréstimo Cédula de Crédito Bancário – CCB sujeitas à variação do CDI, acrescida de 4,15% ao ano e cujo vencimento será em 18 parcelas mensais com a primeira em julho de 2022.

Em 30 de novembro de 2022, a Companhia através de sua controlada Lindenberg São Paulo contraiu linha de crédito com aval Construtora Adolpho Lindenberg S.A. e Lindenberg Investimentos Ltda, de valor nominal R\$5.600, sujeitas à variação do CDI, acrescida de 3,17% ao ano e cujo vencimento será em 24 parcelas mensais com a primeira em janeiro de 2023.

Em 22 de dezembro de 2022, a Companhia através de sua controlada Lindenberg São Paulo contraiu linha de crédito com aval Construtora Adolpho Lindenberg S.A. e Lindenberg Investimentos Ltda, de valor nominal R\$3.000, sujeitas à variação do CDI, acrescida de 3,90% ao ano e cujo vencimento será em 30 parcelas mensais com a primeira em julho de 2023.

Em 29 de maio de 2023, a Companhia através de sua controlada Lindenberg São Paulo contraiu linha de crédito com aval Construtora Adolpho Lindenberg S.A., de valor nominal R\$4.800, sujeitas à variação do CDI, acrescida de 3,28% ao ano e cujo vencimento será em 22 parcelas mensais com a primeira em julho de 2023.

Em 01 de junho de 2023, a Companhia através de sua controlada Lindenberg São Paulo contraiu linha de crédito com aval Construtora Adolpho Lindenberg S.A., de valor nominal R\$5.000, sujeitas à variação do CDI, acrescida de 4,91% ao ano e cujo vencimento será em 18 parcelas mensais com a primeira em fevereiro de 2024.

- c) Financiamentos oriundos do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) destinados à construção de unidades imobiliárias do empreendimento Vila Mariana (SPE Barolo), garantidos pela hipoteca do respectivo empreendimento imobiliário financiado. Os financiamentos à produção (SFH) são indexados à Taxa Referencial - TR + Selic Taxa aa. (Condições: Selic aa. < 2,25% = 4,4% a.a., Selic a.a. >8,5% = 8,95% a.a. e, Selic a.a. >= 2,25% e <8,5% a taxa de juros oscila entre 4,41% aa. e 8,94% aa. Em junho de 2023 houve a liquidação desta operação.

## Notas Explicativas

### Cláusulas contratuais restritivas

A operação do CRI OPEA possui cláusula restritiva “*covenant*” e a Companhia estava adimplente em 30 de junho de 2023. Para as demais operações de CRIs e SFH não há cláusulas restritivas.

O “*covenant*” financeiro será apurado de acordo com os seguintes critérios: DFL (Dívida Financeira Líquida) / PL <= Resultados conforme tabela 1 (abaixo), onde DFL = Endividamento Financeiro Bruto - Caixa. Em 31 de dezembro de 2022 a dívida líquida da Companhia era de R\$60.389 e o Patrimônio Líquido de R\$23.651, resultando em um indicador de 2,6 x, sendo abaixo do índice previsto para o mês de referência de 3,5 x.

### Cronograma de vencimentos

A tabela a seguir apresenta o cronograma de vencimentos dos empréstimos e financiamentos classificados no passivo não circulante, existentes em 30 de junho de 2023:

| <u>Ano de vencimento</u> | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |
|--------------------------|---------------------|--------------------|
| 2024                     | -                   | 5.508              |
| 2025                     | -                   | 4.546              |
| 2026                     | 25.742              | 25.787             |
| 2027                     | -                   | 13.793             |
| Total                    | <u>25.742</u>       | <u>49.634</u>      |

### Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos no período de seis meses findos em 30 de junho de 2023 e de 31 de dezembro de 2022 é como segue:

|  | <u>Controladora</u> |                   | <u>Consolidado</u> |                   |
|--|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|  | <u>30/06/2023</u>   | <u>31/12/2022</u> | <u>30/06/2023</u>  | <u>31/12/2022</u> |
| Saldos no início do período                | 33.970              | 29.022            | 98.167             | 87.097            |
| (+) Liberação                              | -                   | 50.122            | 9.726              | 83.799            |
| (-) Amortização principal                  | (8.116)             | (44.589)          | (47.129)           | (72.559)          |
| (-) Variação cambial                       | -                   | -                 | 222                | (601)             |
| (+) Encargos financeiros não capitalizados | -                   | -                 | 1.337              | 1.016             |
| (+) Encargos financeiros capitalizados     | 2.087               | 5.715             | 3.382              | 5.715             |
| (-) Juros pagos                            | (2.154)             | (7.009)           | (3.775)            | (7.009)           |
| (-) Amortização de gastos com CRI          | -                   | 709               | -                  | 709               |
| Saldos no fim do período                   | <u>25.787</u>       | <u>33.970</u>     | <u>61.930</u>      | <u>98.167</u>     |

**Notas Explicativas****14. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E TRIBUTÁRIAS**

|   | <u>Controladora</u> |                   | <u>Consolidado</u> |                   |
|---|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|   | <u>30/06/2023</u>   | <u>31/12/2022</u> | <u>30/06/2023</u>  | <u>31/12/2022</u> |
| <u>Obrigações trabalhistas</u>              |                     |                   |                    |                   |
| Provisão para participação nos lucros (PLR) | -                   | -                 | 360                | 785               |
| Provisão para férias                        | -                   | -                 | 2.138              | 1.711             |
| Provisão p/13º salário                      | -                   | -                 | 551                | -                 |
| Imposto de renda                            | 46                  | 46                | 329                | 458               |
| FGTS a recolher                             | -                   | -                 | 99                 | 1                 |
| INSS a recolher                             | 3                   | 3                 | 125                | 143               |
| <u>Obrigações tributárias</u>               |                     |                   |                    |                   |
| RET recolher                                | -                   | -                 | 456                | 690               |
| COFINS a recolher                           | 6                   | 6                 | 387                | 303               |
| Contribuição social a recolher              | -                   | -                 | 140                | 98                |
| Imposto de renda a recolher                 | 1                   | 3                 | 206                | 144               |
| PIS a recolher                              | 1                   | -                 | 83                 | 65                |
| Outros impostos                             | 4                   | 7                 | 379                | 373               |
|   | <u>62</u>           | <u>65</u>         | <u>5.252</u>       | <u>4.771</u>      |
| Circulante                                  | 62                  | 65                | 4.967              | 4.675             |
| Não circulante                              | -                   | -                 | 285                | 96                |

**15. ADIANTAMENTO DE CLIENTES**

Os recebimentos de clientes com valores superiores aos saldos das contas a receber decorrentes da venda de imóveis e a permutas, encontram-se registrados como adiantamento de clientes no passivo circulante. Adicionalmente, o saldo de permutas em 30 de junho de 2023 é de R\$15.603.

**16. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL**

A reconciliação da despesa com imposto de renda e contribuição social correntes é como segue:

A Administração não registrou impostos diferidos ativos sobre a base prejuízos fiscais e base negativa de contribuição social acumulada, no montante de R\$17.368, em 30 de junho de 2023 (R\$15.510 em 31 de dezembro de 2022) na Controladora por não haver perspectiva de resultados tributáveis futuros.

|   | <u>Controladora</u> |                   |
|---|---------------------|-------------------|
|   | <u>30/06/2023</u>   | <u>30/06/2022</u> |
| Resultado antes do imposto de renda e contribuição social | 6.730               | (4.489)           |
| <i>Alíquota nominal</i>                                   | <u>34%</u>          | <u>34%</u>        |
| Imposto a alíquota nominal                                | (2.288)             | 1.526             |

**Notas Explicativas**

|   | <u>Controladora</u> |                   |
|---|---------------------|-------------------|
|   | <u>30/06/2023</u>   | <u>30/06/2022</u> |
| Ajustes:  |                     |                   |
| Equivalência patrimonial  | 4.035               | 993               |
| Adições e exclusões permanentes, líquido  | (634)               | (39)              |
| Adições e exclusões temporárias, líquido  | (203)               | -                 |
| Crédito fiscal sobre a base de prejuízos fiscais e diferenças temporárias não constituído | <u>(911)</u>        | <u>(2.480)</u>    |
| Despesa do imposto de renda e contribuição social:  | <u>-</u>            | <u>-</u>          |
|   |                     |                   |
|   | <u>Consolidado</u>  |                   |
|   | <u>30/06/2023</u>   | <u>30/06/2022</u> |
| Receita de Incorporação Imobiliária   | 46.764              | 33.259            |
| <i>Alíquota Nominal</i>   | 1,92%               | 1,92%             |
| Regime especial de tributação (RET)   | (898)               | (639)             |
| Receita de prestação de serviços  | 2.327               | 469               |
| <i>Alíquota Nominal</i>   | 10,88%              | 10,88%            |
| Lucro presumido   | (253)               | (51)              |
| Total lucro presumido   | (253)               | (51)              |
| Total imposto RET + Lucro Presumido   | (1.151)             | (690)             |
| Outros  | <u>(878)</u>        | <u>138</u>        |
| Despesa do imposto de renda e contribuição social no resultado                            | <u>(2.029)</u>      | <u>(552)</u>      |
| Composição da despesa no resultado:   |                     |                   |
| Corrente  | (1.576)             | (479)             |
| Diferido  | (453)               | (73)              |

**17. PATRIMÔNIO LÍQUIDO****17.1. Capital social**

O capital social da Companhia em 30 de junho de 2023 e em 31 de dezembro de 2022 é de R\$13.153, totalmente integralizado, representado por 3.720.971 ações ordinárias, sem valor nominal. As ações possuem as seguintes características:

*Ação preferencial*

A Companhia comunicou aos seus acionistas e ao mercado em geral que, na Assembleia Geral Extraordinária (“AGE”) e na Assembleia Especial de titulares de ações preferenciais (“AGEsp”) realizadas em 28 de abril de 2022 foram aprovadas a conversão da totalidade das ações preferenciais de emissão da Companhia em ações ordinárias, na proporção de 1 (uma) ação para cada 1 (uma) ação ordinária.

## Notas Explicativas

### *Ação ordinária*

As ações ordinárias conferem o direito a um voto nas Assembleias Gerais ou o direito ao voto múltiplo nos casos e na forma previstos em lei. As ações ordinárias conferem direito ao recebimento de dividendos. Em 30 de junho de 2023, a composição das ações ordinárias da Companhia está demonstrada da seguinte forma:

| Acionistas                     | Ações ordinárias | Capital votante - % |
|--------------------------------|------------------|---------------------|
| Lindenberg Investimentos Ltda. | 3.267.735        | 87,82%              |
| Marcos Ribeiro Simon           | 226.538          | 6,09%               |
| Outros acionistas              | 226.698          | 6,09%               |
|                                | 3.720.971        | 100%                |

Nas comunicações realizadas no dia 28 de abril de 2022, foi deliberado o desdobramento das ações ordinárias de emissão da Companhia, à razão de 1 para 5 com a inclusão da previsão de capital autorizado no estatuto social da Companhia, nos termos dos artigos 75 e 168 da Lei das Sociedades por Ações. Adicionalmente, também foi aprovado a emissão de bônus de subscrição, como vantagem adicional às ações a serem subscritas no âmbito do aumento de capital.

Em 25 de julho de 2022 foi homologado o aumento de capital da Companhia no valor de R\$9.153 por meio da subscrição e integralização de 1.860.376 novas ações ordinárias conforme Ata de Reunião do Conselho da Administração.

### 17.2. Destinação dos lucros

No fim do exercício social é constituída a título de reserva legal, 5% do lucro líquido do exercício até que atinja o montante de 20% do capital social da Companhia. Após a constituição da reserva, a participação proporcional de 25% do lucro remanescente será destinada a dividendos. Em 24 de abril de 2023, a Companhia aprovou o orçamento de capital para o exercício social de 2023 no valor de R\$4.987 e remuneração anual e global dos administradores da Companhia em até R\$6.750. A destinação de lucro líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 é como segue:

|  | <u>31/12/2022</u> |
|--|-------------------|
| Lucro líquido do exercício                             | 7.000             |
| Absorção de prejuízos acumulados                       | -                 |
| Lucro líquido após absorção                            | 7.000             |
| Reserva legal - 5%                                     | (350)             |
| Lucro líquido após constituição da reserva Legal       | 6.650             |
| Dividendos mínimos obrigatórios - 25%                  | (1.663)           |
| Retenção de lucros - Lucros a disposição da assembleia | 4.987             |
|  | -                 |

## Notas Explicativas

### 17.3. Resultado por ação

Em atendimento ao pronunciamento técnico CPC 41 (IAS 33) - Resultado por Ação (aprovado pela Deliberação CVM nº 636/2010 - Resultado por ação), a Companhia apresenta a seguir as informações sobre o resultado por ação para os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2023 e de 2022. O cálculo básico por ação é feito por meio da divisão do lucro líquido do exercício pela quantidade média ponderada de ações ordinárias e preferenciais disponíveis durante o exercício.

O lucro por ação diluído é calculado por meio da divisão do lucro líquido atribuído aos detentores de ações ordinárias da controladora pela quantidade média ponderada de ações ordinárias disponíveis durante o período mais a quantidade média ponderada de ações ordinárias que seriam emitidas na conversão de todas as ações ordinárias potenciais diluídas em ações ordinárias.

Os quadros a seguir apresentam os dados de resultado e ações utilizadas no cálculo do lucro por ação básico e diluído:

|   | <u>Controladora</u> |                   |
|---|---------------------|-------------------|
|   | <u>30/06/2023</u>   | <u>30/06/2022</u> |
| Lucro (prejuízo) líquido do período                                       | 6.730               | (4.489)           |
| Média ponderada das ações ordinárias e preferenciais em circulação (*)    | 3.720.971           | 1.860.595         |
| Lucro (prejuízo) líquido do exercício por ação - básico e diluído, em R\$ | 1,81                | (2,41)            |

(\*) Média ponderada para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2022 foi ajustada com base no desdobramento das ações ordinárias de emissão da Companhia.

Não houve outras transações envolvendo ações ordinárias ou potenciais ações ordinárias entre a data do balanço patrimonial e a data de conclusão dessas demonstrações financeiras.

### 18. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

A receita líquida para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2023 e de 2022 possui a seguinte composição:

|  | <u>Controladora</u> | <u>Consolidado</u> |                   |                   |                   |                   |                     |                     |
|--|---------------------|--------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|---------------------|---------------------|
|  | 01/04/2023 a        | 01/01/2023 a       | 01/04/2022 a      | 01/01/2022 a      | 01/04/2023 a      | 01/01/2023 a      | 01/04/2022          | 01/01/2022          |
|  | <u>30/06/2023</u>   | <u>30/06/2023</u>  | <u>30/06/2022</u> | <u>30/06/2022</u> | <u>30/06/2023</u> | <u>30/06/2023</u> | <u>a 30/06/2022</u> | <u>a 30/06/2022</u> |
| Receita de imóveis vendidos              | -                   | -                  | -                 | -                 | 19.338            | 47.425            | 19.830              | 33.231              |
| (-) Ajuste a valor presente              | -                   | -                  | -                 | -                 | (841)             | (661)             | 141                 | 28                  |
| (-) Impostos sobre vendas de imóveis (a) | -                   | -                  | -                 | -                 | (1.224)           | (1.724)           | (398)               | (463)               |
|  | <u>-</u>            | <u>-</u>           | <u>-</u>          | <u>-</u>          | <u>17.273</u>     | <u>45.040</u>     | <u>19.573</u>       | <u>32.796</u>       |
| Receita de serviços prestados (b)        | -                   | -                  | -                 | -                 | 7.496             | 15.034            | 6.049               | 11.331              |
| Receita de assistência técnica           | -                   | -                  | -                 | -                 | 647               | 1.153             | 615                 | 1.075               |
| (-) Impostos sobre serviços (a)          | -                   | -                  | -                 | -                 | (939)             | (1.828)           | (833)               | (1.545)             |
|  | <u>-</u>            | <u>-</u>           | <u>-</u>          | <u>-</u>          | <u>7.204</u>      | <u>14.359</u>     | <u>5.831</u>        | <u>10.861</u>       |
|  | <u>-</u>            | <u>-</u>           | <u>-</u>          | <u>-</u>          | <u>24.477</u>     | <u>59.399</u>     | <u>25.404</u>       | <u>43.657</u>       |

(a) Os impostos incidentes sobre as receitas são: Programa de Integração Social - PIS, Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, Imposto Sobre Serviços - ISS, INSS sobre faturamento e RET - Regime Especial de Tributação, Lei nº10.931/2004.

(b) Os serviços prestados referem-se, principalmente, à administração da incorporação, construção, assistência técnica e administração de obras e foram contratados a taxas que variam de 8% a 9% do custo das obras.

## Notas Explicativas

## 19. RESULTADO FINANCEIRO

|                                     | Controladora               |                            |                            |                            | Consolidado                |                            |                            |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|                                     | 01/04/2023 a<br>30/06/2023 | 01/01/2023 a<br>30/06/2023 | 01/04/2022 a<br>30/06/2022 | 01/01/2022 a<br>30/06/2022 | 01/04/2023 a<br>30/06/2023 | 01/01/2023 a<br>30/06/2023 | 01/04/2022 a<br>30/06/2022 | 01/01/2022 a<br>30/06/2022 |
| Aplicações financeiras              | 25                         | 60                         | 56                         | 66                         | 371                        | 1.013                      | 260                        | 379                        |
| Varição monetária ativa             | 406                        | 797                        | 288                        | 464                        | 591                        | 1.280                      | 457                        | 851                        |
| Juros ativos                        | 11                         | 27                         | 2                          | 13                         | 498                        | 528                        | (344)                      | (24)                       |
| Impostos sobre receita financeira   | (6)                        | (26)                       | (16)                       | (25)                       | (7)                        | (37)                       | (22)                       | (31)                       |
| Total das receitas financeiras      | 436                        | 858                        | 330                        | 518                        | 1.453                      | 2.784                      | 351                        | 1.175                      |
| Varição monetária passiva           | -                          | -                          | -                          | -                          | -                          | -                          | (139)                      | (265)                      |
| Despesas bancárias                  | -                          | -                          | 184                        | -                          | (79)                       | (739)                      | (207)                      | (375)                      |
| Descontos concedidos                | -                          | -                          | -                          | -                          | -                          | -                          | -                          | -                          |
| Juros passivos                      | (25)                       | (45)                       | (1.764)                    | (3.281)                    | (1.372)                    | (1.380)                    | (2.574)                    | (5.160)                    |
| Bônus de Subscrição                 | (199)                      | (230)                      | -                          | -                          | (199)                      | (230)                      | -                          | -                          |
| Resultado para investidores com SCP | (978)                      | (1.865)                    | 149                        | (113)                      | (978)                      | (1.865)                    | 149                        | (113)                      |
| Total das despesas financeiras      | (1.202)                    | (2.140)                    | (1.431)                    | (3.394)                    | (2.629)                    | (4.215)                    | (2.771)                    | (5.913)                    |
|                                     | (766)                      | (1.282)                    | (1.101)                    | (2.876)                    | (1.176)                    | (1.431)                    | (2.420)                    | (4.738)                    |

## 20. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

|   | Controladora               |                            | Consolidado                |                            | Controladora               |                            | Consolidado                |                            |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
|   | 01/04/2023 a<br>30/06/2023 | 01/01/2023 a<br>30/06/2023 | 01/04/2022 a<br>30/06/2022 | 01/01/2022 a<br>30/06/2022 | 01/04/2023 a<br>30/06/2023 | 01/01/2023 a<br>30/06/2023 | 01/04/2022 a<br>30/06/2022 | 01/01/2022 a<br>30/06/2022 |
| Unidades imobiliárias vendidas                      | -                          | -                          | -                          | -                          | (11.158)                   | (32.467)                   | (15.939)                   | (25.114)                   |
| Pessoal   | (121)                      | (316)                      | (420)                      | (536)                      | (5.925)                    | (11.720)                   | (5.581)                    | (10.088)                   |
| Pró-labore  | (672)                      | (1.251)                    | (520)                      | (1.036)                    | (868)                      | (1.616)                    | (687)                      | (1.370)                    |
| Serviços de terceiros                               | (404)                      | (902)                      | (758)                      | (1.180)                    | (735)                      | (1.462)                    | (937)                      | (1.632)                    |
| Perda de Créditos a Receber (a)                     | (1.008)                    | (1.174)                    | (1.648)                    | (1.648)                    | (1.008)                    | (1.174)                    | (1.648)                    | (1.648)                    |
| Perdas com processo judicial                        | (827)                      | (1.015)                    | (160)                      | (999)                      | (867)                      | (1.071)                    | (177)                      | (898)                      |
| Custos com incorporação                             | -                          | -                          | -                          | -                          | (243)                      | (941)                      | -                          | -                          |
| Provisão para garantia de obra                      | -                          | -                          | -                          | -                          | (373)                      | (747)                      | (478)                      | (791)                      |
| Publicidade e propaganda                            | -                          | -                          | -                          | -                          | (437)                      | (632)                      | (224)                      | (389)                      |
| Despesas comerciais                                 | -                          | -                          | -                          | -                          | (350)                      | (506)                      | (234)                      | (433)                      |
| Despesas com instalações                            | -                          | -                          | -                          | -                          | (270)                      | (389)                      | -                          | -                          |
| Comissões   | -                          | -                          | -                          | -                          | (135)                      | (388)                      | (788)                      | (892)                      |
| Despesas de informática                             | (1)                        | (2)                        | -                          | (15)                       | (198)                      | (326)                      | (126)                      | (253)                      |
| Despesas de consumo                                 | -                          | -                          | -                          | -                          | (153)                      | (276)                      | (90)                       | (138)                      |
| Despesas com stand e decorado                       | -                          | -                          | -                          | -                          | (112)                      | (221)                      | (172)                      | (330)                      |
| Despesas com depreciação e amortização              | -                          | -                          | -                          | -                          | (95)                       | (186)                      | (85)                       | (156)                      |
| Manutenção de obra concluída                        | 345                        | 343                        | -                          | (2)                        | 109                        | (154)                      | (145)                      | (460)                      |
| Despesas com publicação                             | (11)                       | (88)                       | (18)                       | (41)                       | (12)                       | (90)                       | (21)                       | (45)                       |
| Ajuste a valor presente                             | -                          | -                          | -                          | -                          | (61)                       | (61)                       | (24)                       | (41)                       |
| Viagens e estadia                                   | (3)                        | (6)                        | (6)                        | (6)                        | (35)                       | (60)                       | (31)                       | (54)                       |
| Reembolso de despesas                               | -                          | -                          | -                          | -                          | (45)                       | (51)                       | 53                         | 82                         |
| Despesas com tributos e taxas                       | (13)                       | (16)                       | -                          | (46)                       | (34)                       | (48)                       | (60)                       | (142)                      |
| Despesas com comunicação                            | -                          | -                          | -                          | -                          | (16)                       | (31)                       | (20)                       | (39)                       |
| Outras receitas (despesas), líquidas                | -                          | -                          | (1)                        | (1)                        | (5)                        | (20)                       | 64                         | (179)                      |
| Seguros   | (3)                        | (5)                        | -                          | -                          | (14)                       | (20)                       | -                          | -                          |
| Brindes e confraternizações                         | -                          | -                          | -                          | -                          | (4)                        | (4)                        | -                          | -                          |
| Reversão (provisão) para demandas judiciais         | -                          | -                          | 276                        | 977                        | -                          | -                          | 276                        | 977                        |
| Provisão para contingências                         | 1.163                      | 577                        | -                          | -                          | 1.163                      | 577                        | -                          | -                          |
|   | (1.555)                    | (3.855)                    | (3.255)                    | (4.533)                    | (21.881)                   | (54.084)                   | (27.074)                   | (44.033)                   |
| Classificados como:                                 |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados | -                          | -                          | -                          | -                          | (14.932)                   | (40.438)                   | (20.016)                   | (32.039)                   |
| Despesas administrativas e gerais                   | (547)                      | (2.681)                    | (1.607)                    | (2.885)                    | (4.907)                    | (10.726)                   | (4.005)                    | (8.344)                    |
| Despesas comerciais                                 | -                          | -                          | -                          | -                          | (1.034)                    | (1.746)                    | (1.418)                    | (2.044)                    |
| Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas   | (1.008)                    | (1.174)                    | (1.648)                    | (1.648)                    | (1.008)                    | (1.174)                    | (1.635)                    | (1.606)                    |
|   | (1.555)                    | (3.855)                    | (3.255)                    | (4.533)                    | (21.881)                   | (54.084)                   | (27.074)                   | (44.033)                   |

- (a) Em junho de 2023 a Companhia efetuou atualização de baixa para perdas no valor de R\$1.174 referente 2º aditivo do contrato de mútuo com a Nabi Andrade Construtora Ltda., adicionalmente a decisão de baixa do valor está suportada pelos assessores jurídicos externos da Companhia.

## Notas Explicativas

### 21. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

#### 21.1. Considerações sobre riscos

##### Riscos de crédito e de realização

Esses riscos são administrados por normas específicas de análise de crédito e estabelecimento de limites de exposição por cliente. Adicionalmente, há análises específicas e normas para aplicações em instituições financeiras e tipos de investimentos ofertados no mercado financeiro.

##### Risco de taxa de juros

As receitas e despesas da Companhia são afetadas pelas mudanças nas taxas de juros devido aos impactos que essas alterações têm nas despesas de juros provenientes dos instrumentos de dívida com taxas variáveis.

##### Risco de variação cambial

A Companhia possui empréstimos com moeda estrangeira sujeitas à variação cambial.

##### Risco de liquidez

A Companhia gerencia o risco de liquidez efetuando uma administração baseada em fluxo de caixa, mas ainda pode depender, embora de forma reduzida de obtenção de empréstimos com terceiros e com o acionista controlador para seu equilíbrio financeiro. Eventuais descasamentos entre ativos e passivos são constantemente monitorados.

##### Subscrição de Bônus

Em 25 de julho de 2023, houve a formalização a homologação da emissão e atribuição de 3.720.752 bônus de subscrição (3.336.890, foram cedidos para EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. - (Vide Nota 2(d)(ii)), na forma escritural e nominativa, como vantagem adicional aos subscritores das ações do aumento de capital, de modo que, para cada 1 (uma) nova ação ordinária subscrita, foram entregues 2 (dois) bônus de subscrição. Os bônus de subscrição foram emitidos e creditados em nome dos subscritores. A Companhia realizou a avaliação da operação e identificou o impacto contábil da transação nas informações financeiras intermediárias para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2023 no valor de R\$230 registrado na rubrica de Despesas Financeiras.

#### 21.2. Valorização dos instrumentos financeiros

##### Valor de mercado dos instrumentos financeiros

Caixa e equivalentes de caixa (caixa, bancos e aplicações financeiras) e saldo a receber de clientes são considerados instrumentos financeiros cujos valores de mercado são substancialmente similares aos saldos contábeis. O saldo a receber de clientes é atualizado a índices contratuais praticados no mercado.

Os juros sobre os financiamentos estão na média praticada atualmente pelo mercado e os saldos estão sendo atualizados de acordo com os contratos firmados.

## Notas Explicativas

### 21.3. 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).

|   | Hierarquia | Controladora   |               | Consolidado    |                | Mensuração |
|---|------------|----------------|---------------|----------------|----------------|------------|
|   |            | 30/06/2023     | 31/12/2022    | 30/06/2023     | 31/12/2022     |            |
| Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)                | Nível 2    | 2.312          | 700           | 12.274         | 26.022         | (*)        |
| Contas a receber de clientes (Nota 5)                 | Nível 3    | -              | -             | 24.356         | 40.343         | (**)       |
| Contas a receber de partes relacionadas (Nota 8.2)    | Nível 3    | <u>336</u>     | <u>336</u>    | <u>2.250</u>   | <u>466</u>     | (**)       |
|   |            | <u>2.648</u>   | <u>1.036</u>  | <u>38.880</u>  | <u>66.831</u>  |            |
| Empréstimos e financiamentos (Nota 13)                | Nível 3    | 25.787         | 33.970        | 61.930         | 98.167         | (**)       |
| Fornecedores  | Nível 3    | 395            | 154           | 3.391          | 2.078          | (**)       |
| Arrendamentos a pagar                                 | Nível 3    | -              | -             | -              | 148            | (**)       |
| Obrigação por aquisição de terrenos (Nota 11)         | Nível 3    | -              | -             | 3.098          | 9.646          | (**)       |
| Obrigação com parceiros em empreendimentos (Nota 8.4) | Nível 3    | 27.697         | 25.831        | 27.697         | 25.831         | (**)       |
| Débitos com partes relacionadas (Nota 8.3)            | Nível 3    | 57.597         | 16.422        | 33.157         | 16.422         | (**)       |
| Demais passivos                                       | Nível 3    | <u>284</u>     | <u>54</u>     | <u>294</u>     | <u>64</u>      | (**)       |
|   |            | <u>111.760</u> | <u>76.431</u> | <u>129.567</u> | <u>152.356</u> |            |

(\*) Valor justo por meio do resultado

(\*\*) Custo amortizado

### 21.4. Operações com instrumentos derivativos

Em 30 de junho de 2023, a Companhia e suas controladas possuíam operações de derivativos sobre a captação do empréstimo valor nominal em moeda estrangeira USD 1.947 com taxa cambial contratada de dólar norte-americano de R\$5,1350, mencionado na nota explicativa nº 13, sendo que a é política do Companhia não participar de quaisquer negociações de derivativos para fins especulativos.

A Companhia contratou instrumentos financeiros derivativos não especulativos (“swap”) visando à troca da exposição da variação cambial pela variação do CDI atrelada à remuneração do empréstimo Cédula de Crédito Bancário - CCB (Banco ABC), conforme demonstrado a seguir:

| Tipo de instrumento | Data de início | Data de vencimento | Nocional R\$ (mil) | Taxa           |              | Valor justo  |                | R\$ (mil)    |
|---------------------|----------------|--------------------|--------------------|----------------|--------------|--------------|----------------|--------------|
|                     |                |                    |                    | Taxa ativa     | Taxa passiva | Ponta ativa  | Ponta passiva  |              |
| “Swap”              | 03/2022        | 12/2023            | 5.000              | 5,0804 (dólar) | 4,15% +CDI   | <u>3.164</u> | <u>(3.358)</u> | <u>(222)</u> |

O valor justo da operação de “Swap”, totaliza um ganho (perda) de R\$222 e está registrado na rubrica de empréstimos e financiamentos.

## Notas Explicativas

### Análise da sensibilidade das aplicações financeiras

Os principais riscos atrelados às operações da Companhia estão ligados à variação do CDI adicionado aos juros divulgados na nota explicativa nº 4 para capital de giro e pela variação do Índice Nacional de Custo da Construção - INCC (Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV) até a entrega das chaves e posteriormente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M (Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV) incidentes no contas a receber por venda de imóveis, divulgados na nota explicativa nº 5.

Com a finalidade de verificar a sensibilidade dos indexadores nas aplicações e contas a receber por venda de imóveis ao qual a Companhia está exposta, foram definidos três cenários diferentes. Com base nas taxas do CDI, IGP-M e INCC vigentes em 30 de junho de 2023 (Fonte: Fundação Getúlio Vargas - FGV), foi definido o cenário provável para um período de 12 meses e a partir deste calculadas variações de 25% e 50%.

### Análise da sensibilidade dos instrumentos financeiros

Em 30 de junho de 2023, o saldo consolidado de aplicações financeiras e contas a receber por venda de imóveis apresenta a seguinte composição em relação à taxa de juros e IGPM:

|  | <u>Risco</u>  | <u>Cenário</u> | <u>Cenário</u> | <u>Cenário provável<br/>(valor contábil<br/>projetado)</u> | <u>Cenário</u> | <u>Cenário</u> |
|--|---------------|----------------|----------------|--|----------------|----------------|
| Aplicações financeiras   | CDI (a.a.)    | -50%           | -25%           |  | 25%            | 50%            |
| Posição contábil em 30/06/2023 - R\$11.368                           |               | 6,83%          | 10,24%         | 13,65%   | 17,06%         | 20,48%         |
| Contas a receber (líquido de AVP) por venda de imóveis em construção |               | 5.684          | 8.526          | 11.368   | 14.210         | 17.052         |
| Contas a receber por venda de imóveis concluídos                     | INCC-M (a.m.) | 0,43%          | 0,64%          | 0,85%  | 1,06%          | 1,28%          |
| Posição contábil em 30/06/2023 - R\$16.465                           |               | 8.232          | 12.349         | 16.465   | 20.581         | 24.697         |
| Empréstimos e financiamentos   | IGP-M (a.m.)  | -0,97%         | -1,45%         | -1,93%   | -2,41%         | -2,90%         |
| Posição contábil em 30/06/2023 - R\$40                               |               | 20             | 30             | 40   | 50             | 60             |
| Permuta financeira   | CDI (a.a.)    | 6,83%          | 10,24%         | 13,65%   | 17,06%         | 20,48%         |
| Posição contábil em 30/06/2023 - R\$61.930                           |               | 30.965         | 46.448         | 61.930   | 77.413         | 92.896         |
|  | INCC-M (a.m.) | 0,43%          | 0,64%          | 0,85%  | 1,06%          | 1,28%          |
| Posição contábil em 30/06/2023 - R\$1.623                            |               | 811            | 1.217          | 1.623  | 2.029          | 2.434          |

## 22. SEGUROS

A Companhia adota a política de contratar cobertura de seguros para os bens sujeitos a riscos para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza de sua atividade.

As coberturas de seguros em 30 de junho de 2023 estão demonstradas a seguir:

- Riscos de engenharia - R\$526.916;
- Responsabilidade cível - R\$50.894 - cobertura por danos materiais e corporais causados involuntariamente a terceiros decorrentes da execução da obra, instalações e montagens no local objeto do seguro;
- Riscos patrimoniais - R\$3.000.

As premissas de riscos adotadas, dada a sua natureza, não fazem parte do escopo da revisão das informações trimestrais, conseqüentemente, não foram revisadas pelos nossos auditores independentes.

## Notas Explicativas

### 23. INFORMAÇÕES POR SEGMENTO

Para fins de análise e gerenciamento das operações, a Companhia é dividida em unidades de negócio, com base em vendas de imóveis e serviços, com dois segmentos operacionais sujeitos à divulgação de informações. As principais características para cada segmento são:

- Segmento de prestação de serviços - A Companhia realiza a atividade de prestação de serviço por empreitada ou administração, gerenciamento da obra e execução e acompanhamento dos serviços relativos à assistência técnica. As receitas de prestação de serviços são reconhecidas com base no estágio de execução das obras (medição financeira), conforme mencionado na Nota 3.7 das demonstrações financeiras anuais de 31 de dezembro de 2022.
- Segmento de vendas de imóveis - A Companhia realiza vendas de unidades imobiliárias, residenciais de alto e médio padrão, no qual a receita é reconhecida pelo método de apropriação imobiliária, conforme mencionado na Nota 3.8 das demonstrações financeiras anuais de 31 de dezembro de 2022.

A Companhia desenvolve suas operações exclusivamente em território nacional e, devido às características do negócio não existe concentração de prestação de serviços em determinados clientes.

#### Demonstração do resultado por segmento--Consolidado

|   | 30/06/2023                |                          |              | 30/06/2022            |                          |                |
|---|---------------------------|--------------------------|--------------|-----------------------|--------------------------|----------------|
|   | Prestação de serviços (a) | Incorporação imobiliária | Consolidado  | Prestação de serviços | Incorporação imobiliária | Consolidado    |
| Receita bruta                           | 16.186                    | 50.552                   | 66.738       | 12.406                | 33.259                   | 45.665         |
| (-) Deduções                            | (1.779)                   | (5.560)                  | (7.339)      | (1.526)               | (482)                    | (2.008)        |
| Receita líquida                         | 14.407                    | 44.992                   | 59.399       | 10.880                | 32.777                   | 43.657         |
| Custos                                  | (6.894)                   | (33.544)                 | (40.438)     | (6.735)               | (25.304)                 | (32.039)       |
| Outras receitas (despesas) operacionais | (11.387)                  | (2.259)                  | (13.646)     | (10.140)              | (1.855)                  | (11.995)       |
| Equivalência patrimonial                | (842)                     | 5.608                    | 4.766        | (1.369)               | 2.546                    | 1.177          |
| Resultado financeiro                    | 162                       | (1.593)                  | (1.431)      | 74                    | (4.812)                  | (4.738)        |
| Imposto de renda e contribuição social  | (1.788)                   | (241)                    | (2.029)      | (479)                 | (73)                     | (552)          |
| <b>Lucro (prejuízo) líquido</b>         | <b>(6.341)</b>            | <b>12.962</b>            | <b>6.621</b> | <b>(7.768)</b>        | <b>3.279</b>             | <b>(4.489)</b> |
| Ativo total consolidado                 | 104.371                   | 100.499                  | 204.870      | 58.106                | 173.703                  | 231.809        |
| Passivo total consolidado               | 108.244                   | 66.245                   | 174.489      | 94.308                | 132.829                  | 227.137        |
| Patrimônio líquido                      | (3.873)                   | 34.254                   | 30.381       | (36.202)              | 40.874                   | 4.672          |

- (a) O segmento de prestação de serviços apresentou resultado negativo pois não realiza faturamento de taxas para as SPEs que são 100% controladas pela Companhia.

**Notas Explicativas****24. RECEITA DE VENDA DE IMÓVEIS A APROPRIAR E CUSTOS ORÇADOS DE IMÓVEIS VENDIDOS A APROPRIAR**

Em atendimento aos parágrafos 20 e 21 do ICPC 02 e ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018, o resultado das operações imobiliárias é apropriado com base no custo incorrido, assim sendo, o saldo de contas a receber das unidades vendidas e ainda não concluídas está refletido parcialmente nas informações anuais da Companhia, uma vez que o seu registro contábil reflete a receita reconhecida, líquida das parcelas já recebidas. As receitas a serem apropriadas decorrentes de unidades imobiliárias vendidas de empreendimentos em construção (não concluídos) e os respectivos compromissos de custos a serem incorridos com relação às unidades imobiliárias vendidas não estão refletidos nas informações anuais:

|  | <u>Consolidado</u> |                   |
|--|--------------------|-------------------|
|  | <u>30/06/2023</u>  | <u>31/12/2022</u> |
| Promitentes de vendas de unidades imobiliárias                                     | <u>17.413</u>      | <u>34.793</u>     |
| Total a receber  | 17.413             | 34.793            |
| a - (+) Receita de Vendas Contratadas  | 285.856            | 243.407           |
| b - (-) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas                                     | <u>(250.232)</u>   | <u>(202.918)</u>  |
| Receita de Vendas a Apropriar (a-b)  | <u>35.624</u>      | <u>40.489</u>     |
| (=) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas                                  |                    |                   |
| a - (+) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)                       | 210.626            | 183.470           |
| b - (-) Custo de construção Incorridos   | <u>(181.717)</u>   | <u>(150.632)</u>  |
| (=) Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a - b)                                  | <u>28.909</u>      | <u>32.838</u>     |
| Driver CI/CO (sem encargos financeiros)  | 85%                | 80%               |
| Margem operacional (Custo Orçado a Apropriar / Receita de Vendas a apropriar)      | 19%                | 19%               |
| Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar                                |                    |                   |
| a - Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)                           | 29.966             | 58.312            |
| b - Custo de construção Incorridos   | <u>(23.778)</u>    | <u>(43.524)</u>   |
| Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar sem encargos financeiros (a-b) | <u>6.188</u>       | <u>14.788</u>     |

**Compromissos com a aquisição de terrenos**

Compromissos foram assumidos pela Companhia (controladora e consolidado) e coligadas para a compra de terrenos, cujo registro contábil ainda não foi efetuado em virtude de pendências a serem solucionadas pelos vendedores para que a escritura definitiva e a correspondente transferência da propriedade para a Companhia, suas controladas ou seus parceiros sejam efetivadas. O fluxo de pagamento dos compromissos será definido tão logo as condições resolutivas dos contratos sejam superadas. Em 30 de junho de 2023 não há saldo de compromissos com aquisição de terrenos.

## Notas Explicativas

### Compromissos com fornecedores

Os principais compromissos com fornecedores referem-se ao desenvolvimento dos empreendimentos, principalmente os relacionados as obrigações de construção da Companhia (Controladora e consolidado) e suas e coligadas. O montante e fluxo estimado de desembolso referente aos empreendimentos em 30 de junho de 2023 é de R\$12.978 para o período de 1º de julho até 31 de dezembro de 2023, R\$21.915 para 2024 e R\$4.819 para 2025 (em 31 de dezembro de 2022 R\$33.576 para 2023, R\$19.189 para 2024 e R\$3.910 para 2025).

### Compromisso de contrato de mútuo com partes relacionadas

Em maio de 2022, foi formalizado um contrato de mútuo entre a Companhia e a EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A., com um limite de empréstimo de R\$32.500 a ser efetuado em até 24 meses, com vencimento para até 30 de junho de 2028, com encargos de CDI + 3% a.a. Em 31 de março de 2023 o saldo de débitos com partes relacionadas é de R\$33.157 (Vide Nota 8.3).

## 25. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETAM CAIXA

Durante os períodos de seis meses findos em 30 de junho de 2023 e de 2022, a Companhia teve transações que não representam desembolso de caixa e, portanto, não foram apresentadas nas demonstrações do fluxo de caixa, conforme abaixo:

| <u>Descrição</u>                   | <u>Controladora</u> |                   | <u>Consolidado</u> |                   |
|------------------------------------|---------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                                    | <u>30/06/2023</u>   | <u>30/06/2022</u> | <u>30/06/2023</u>  | <u>30/06/2022</u> |
| Encargos financeiros capitalizados | 3.647               | 3.850             | 4.152              | 6.871             |
| Aquisição de terrenos              | -                   | -                 | -                  | 10.845            |

## 26. EVENTOS SUBSEQUENTES

Conforme Comunicado ao Mercado divulgado em 13 de julho de 2023, a Companhia, em cumprimento Resolução CVM nº 80 de 29 de março de 2022, conforme alterada, comunica aos seus acionistas e ao mercado em geral, que foram aprovados novos investimentos no âmbito da joint venture EZCAL Participações Ltda, originalmente divulgada nos Fatos Relevantes de 23 de fevereiro de 2022 e em 16 de maio de 2022, para aumento de capital adicional no valor total de até R\$115.000 a ser utilizado para viabilizar a assunção de investimento em novos projetos imobiliários, dos quais 50% serão subscritos pela Companhia.

## Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Aos Acionistas e Administradores da  
Construtora Adolpho Lindenberg S.A.  
São Paulo - SP

### Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da Construtora Adolpho Lindenberg S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 30 de junho de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos nessa data, e, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas. A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e das informações financeiras intermediárias consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

### Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

### Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1), aplicável à elaboração de ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

### Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

### Ênfase

Reconhecimento de receitas nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.a, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da Administração da Companhia quanto a aplicação do pronunciamento técnico CPC 47, alinhado com aquela manifestada pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

### Outros assuntos

#### Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das Informações Trimestrais - ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a

acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa norma e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício e período anterior

Os valores correspondentes relativos aos balanços patrimoniais, individuais e consolidados, em 31 de dezembro de 2022, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 17 de março de 2023, sem modificação, e as respectivas demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2022 e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, foram anteriormente revisados por outros auditores independentes que emitiram relatório datado em 12 de agosto de 2022, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2022, foram submetidos aos mesmos procedimentos de revisão por aqueles auditores independentes, e, com base em sua revisão, aqueles auditores emitiram relatório reportando que não tiveram conhecimento de nenhum fato que os levasse a acreditar que as DVA não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de forma consistente com as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 11 de agosto de 2023

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU  
Auditores Independentes Ltda.  
CRC nº 2 SP 011609/O-8  
Ribas Gomes Simões  
Contador  
CRC nº 1 SP 289690/O-0

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**

### Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas

Declaramos, na qualidade de diretores da Construtora Adolpho Lindenberg S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, 2º andar, Edifício Corporate, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 61.022.042/0001-18 ("Companhia"), nos termos do inciso VI, do parágrafo 1º, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 30 de junho de 2023.

São Paulo, 11 de agosto de 2023.

Adolpho Lindenberg Filho  
Diretor Presidente

Maurício Piazzon B. Lima  
Diretor Financeiro

## **Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente**

### Declaração dos Diretores Sobre Parecer do Auditor Independente

Declaramos, na qualidade de diretores da Construtora Adolpho Lindenberg S.A., sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 466, 2º andar, Edifício Corporate, Itaim Bibi, CEP 04534-002, inscrita no CNPJ sob o nº 61.022.042/0001-18 (“Companhia”), nos termos do inciso VI, do parágrafo 1º, do artigo 25 da Instrução CVM nº 480 de 7 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos com a opinião expressa no relatório do auditor independente emitido pela Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda., referentes às demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 30 de junho de 2023.

São Paulo, 11 de agosto de 2023.

Adolpho Lindenberg Filho  
Diretor Presidente

Maurício Piazzon B. Lima  
Diretor Financeiro