

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 30/09/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	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 30/09/2023	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	18
--------------------------------	----

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	53
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	55
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	56
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 30/09/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	3.720.971
Preferenciais	0
Total	3.720.971
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	164.926	114.938
1.01	Ativo Circulante	2.230	1.043
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.878	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	16	7
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	16	7
1.02	Ativo Não Circulante	162.696	113.895
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.513	1.980
1.02.01.05	Estoques	105	105
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.408	1.875
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	613	1.135
1.02.01.10.04	Impostos a Recuperar	130	153
1.02.01.10.05	Demais Ativos	665	587
1.02.02	Investimentos	161.141	111.873
1.02.02.01	Participações Societárias	161.141	111.873
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	161.141	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)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	164.926	114.938
2.01	Passivo Circulante	730	2.083
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	33	65
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	33	65
2.01.02	Fornecedores	406	154
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	406	154
2.01.03	Obrigações Fiscais	174	167
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	174	167
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais Parceladas	174	167
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	80	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	80	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	132.073	89.204
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	20.866	33.970
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	20.866	33.970
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	20.866	33.970
2.02.02	Outras Obrigações	100.101	42.446
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	70.709	16.422
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	70.709	16.422
2.02.02.02	Outros	29.392	26.024
2.02.02.02.04	Obrigações Fiscais Parceladas - Federais	15	139
2.02.02.02.06	Demais Débitos	177	54
2.02.02.02.07	Parceiros em Empreendimentos	29.200	25.831
2.02.04	Provisões	11.106	12.788
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	11.106	12.753
2.02.04.01.05	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	11.106	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	32.123	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	8.472	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	2.541	10.553	8.211	6.598
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-883	-3.565	612	-2.273
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	-646	-1.820	-1.793	-3.441
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	4.070	15.938	9.392	12.312
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	2.541	10.553	8.211	6.598
3.06	Resultado Financeiro	-799	-2.081	-2.325	-5.201
3.06.01	Receitas Financeiras	634	1.492	296	814
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.433	-3.573	-2.621	-6.015
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	1.742	8.472	5.886	1.397
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	1.742	8.472	5.886	1.397
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	1.742	8.472	5.886	1.397
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,47	2,28	3,1	0,73
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,47	2,28	3,1	0,73

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	1.742	8.472	5.886	1.397
4.03	Resultado Abrangente do Período	1.742	8.472	5.886	1.397

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-9.225	-14.727
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-5.609	-7.499
6.01.01.01	Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	8.472	1.397
6.01.01.03	Resultado de Equivalência Patrimonial	-20.311	-12.312
6.01.01.04	Amortização de Gastos com Emissão de Debêntures	0	709
6.01.01.08	Apropriação de Encargos Financeiros Capitalizados	4.373	3.102
6.01.01.09	Provisão para Demandas Judiciais	-1.647	-2.077
6.01.01.10	Resultado com Investidores em SCP	3.369	1.666
6.01.01.11	Encargos Financeiros sobre Tributos Parcelados	11	16
6.01.01.15	Bônus para Subscrição de Ações	124	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	549	-1.290
6.01.02.01	Contas a Receber/Créditos	0	1
6.01.02.02	Fornecedores	252	8
6.01.02.03	Obrigações Tributárias e Trabalhistas	-32	-4
6.01.02.04	Obrigações Parceladas	-117	-121
6.01.02.05	Impostos a Recuperar	14	22
6.01.02.06	Depósitos Judiciais	522	-634
6.01.02.07	Demais Ativos e Passivos	-213	-562
6.01.02.10	Demais Contas a Pagar	123	0
6.01.03	Outros	-4.165	-5.938
6.01.03.01	Juros Pagos	-4.165	-5.938
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	6.269	-14.368
6.02.01	Dividendos Recebidos de Controladas	0	49.218
6.02.02	Integralização de Capital em Controladas e Investidas	-29.968	-48.461
6.02.03	Contas a Receber com Partes Relacionadas	34.018	496
6.02.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	4.937	0
6.02.05	Aumento de Investimento	0	-15.621
6.02.06	Ágio Investimento	-2.718	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	4.134	29.851
6.03.01	Captação de Empréstimos	0	50.122
6.03.02	Dividendos Pagos	-1.660	-1.602
6.03.03	Contas a Pagar com Partes Relacionadas	18.703	7.938
6.03.06	Pagamentos de Empréstimos	-12.909	-33.474
6.03.08	Pagamentos de Débitos com Parceiros em Empreendimentos	0	-2.286
6.03.09	Aumento de Capital	0	9.153
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	1.178	756
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	700	376
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.878	1.132

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(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
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	8.472	0	8.472
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	8.472	0	8.472
5.07	Saldos Finais	13.153	688	9.810	8.472	0	32.123

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(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
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
5.04	Transações de Capital com os Sócios	9.153	0	0	0	0	9.153
5.04.01	Aumentos de Capital	9.153	0	0	0	0	9.153
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.397	0	1.397
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.397	0	1.397
5.07	Saldos Finais	13.153	338	4.823	1.397	0	19.711

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.085	-3.499
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.085	-3.499
7.03	Valor Adicionado Bruto	-3.085	-3.499
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-3.085	-3.499
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	17.430	13.164
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	15.938	12.312
7.06.02	Receitas Financeiras	1.492	852
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	14.345	9.665
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	14.345	9.665
7.08.01	Pessoal	2.260	2.208
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.260	2.208
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	40	45
7.08.02.01	Federais	40	45
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	3.573	6.015
7.08.03.01	Juros	3.573	6.015
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	8.472	1.397
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	8.472	1.397

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	201.749	227.220
1.01	Ativo Circulante	55.998	115.990
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	15.977	26.022
1.01.03	Contas a Receber	17.589	37.524
1.01.03.01	Clientes	17.589	37.524
1.01.04	Estoques	18.426	49.753
1.01.06	Tributos a Recuperar	1.252	1.482
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	1.252	1.482
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.754	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	504	743
1.02	Ativo Não Circulante	145.751	111.230
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	13.347	6.006
1.02.01.04	Contas a Receber	10.633	2.819
1.02.01.04.01	Clientes	10.633	2.819
1.02.01.05	Estoques	227	227
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.487	2.960
1.02.01.10.03	Depósitos Judiciais	1.042	1.507
1.02.01.10.04	Outras Contas	740	689
1.02.01.10.05	Impostos a Recuperar	705	764
1.02.02	Investimentos	131.249	104.041
1.02.02.01	Participações Societárias	131.249	104.041
1.02.02.01.01	Participações em Coligadas	131.249	104.041
1.02.03	Imobilizado	1.026	138
1.02.03.01	Imobilizado em Operação	1.026	138
1.02.04	Intangível	129	1.045
1.02.04.01	Intangíveis	129	1.045
1.02.04.01.02	Softwares	129	1.045

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	201.749	227.220
2.01	Passivo Circulante	33.143	70.392
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	5.557	4.675
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	5.557	4.675
2.01.02	Fornecedores	6.527	11.724
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	6.527	11.724
2.01.02.01.01	Terrenos à pagar	2.130	9.646
2.01.02.01.02	Fornecedores à pagar	4.397	2.078
2.01.03	Obrigações Fiscais	174	167
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	174	167
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais Parceladas	174	167
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	11.963	39.390
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	11.963	39.242
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	11.963	39.242
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	0	148
2.01.05	Outras Obrigações	6.339	12.036
2.01.05.02	Outros	6.339	12.036
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	37	1.697
2.01.05.02.04	Adiantamento de Clientes	6.302	10.339
2.01.06	Provisões	2.583	2.400
2.01.06.02	Outras Provisões	2.583	2.400
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.583	2.400
2.02	Passivo Não Circulante	136.483	133.177
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	42.342	58.925
2.02.01.01	Empréstimos e Financiamentos	42.342	58.925
2.02.01.01.01	Em Moeda Nacional	42.342	58.925
2.02.02	Outras Obrigações	81.047	60.296
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	36.691	16.422
2.02.02.01.04	Débitos com Outras Partes Relacionadas	36.691	16.422
2.02.02.02	Outros	44.356	43.874
2.02.02.02.04	Obrigações Fiscais Parceladas Federais	15	139
2.02.02.02.06	Outras Contas	29.200	25.831
2.02.02.02.08	Obrigações trabalhistas e tributárias	255	96
2.02.02.02.09	Demais Débitos	187	64
2.02.02.02.10	Adiantamento de Clientes	14.699	17.744
2.02.04	Provisões	13.094	13.956
2.02.04.01	Provisões Fiscais Previdenciárias Trabalhistas e Cíveis	11.106	12.753
2.02.04.01.05	Provisão para riscos tributários, cíveis e trabalhistas	11.106	12.753
2.02.04.02	Outras Provisões	1.988	1.203
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	1.895	1.123
2.02.04.02.04	Provisão para Perda em Investimentos	93	80
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	32.123	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)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	9.810	9.810
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	8.472	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	24.792	84.191	32.704	76.361
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-15.214	-55.652	-21.107	-53.146
3.03	Resultado Bruto	9.578	28.539	11.597	23.215
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-6.328	-15.099	-2.398	-13.215
3.04.01	Despesas com Vendas	-432	-2.178	-2.540	-4.584
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-6.705	-17.431	-3.092	-11.436
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-646	-1.820	71	-1.535
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.455	6.330	3.163	4.340
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	3.250	13.440	9.199	10.000
3.06	Resultado Financeiro	-1.087	-2.518	-3.042	-7.780
3.06.01	Receitas Financeiras	895	3.679	833	2.008
3.06.02	Despesas Financeiras	-1.982	-6.197	-3.875	-9.788
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	2.163	10.922	6.157	2.220
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-421	-2.450	-271	-823
3.08.01	Corrente	-423	-1.999	-393	-872
3.08.02	Diferido	2	-451	122	49
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	1.742	8.472	5.886	1.397
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	1.742	8.472	5.886	1.397
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,47	2,28	3,1	0,73
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,47	2,28	3,1	0,73

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	1.742	8.472	5.886	1.397
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	1.742	8.472	5.886	1.397
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	1.742	8.472	5.886	1.397

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	36.310	13.459
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	12.156	825
6.01.01.01	Lucro antes do Imposto de Renda e da Contribuição Social	10.922	1.397
6.01.01.02	Depreciações e Amortizações	221	249
6.01.01.03	Ganho na venda de investimentos	0	-1.768
6.01.01.04	Resultado de Equivalencia Patrimonial	-9.947	-4.340
6.01.01.05	(Reversão) Constituição de Provisão Para Garantias	955	1.288
6.01.01.06	Encargos Financeiros Sobre Tributos Parcelados	11	18
6.01.01.08	Provisão para Demandas Judiciais	-1.647	-2.077
6.01.01.09	Resultado com Investidores em SCP	3.369	1.666
6.01.01.11	Apropriação de Encargos Financeiros Capitalizados	5.835	3.102
6.01.01.12	Encargos financeiros Provisionados de Empréstimos	626	0
6.01.01.13	Variação Cambial	258	0
6.01.01.14	Encargos Financeiros Não Capitalizados	0	632
6.01.01.15	Bônus para subscrição de ações	124	0
6.01.01.18	Ajuste a Valor Presente	1.429	-100
6.01.01.19	Amortização de Gastos com Emissão de Debêntures	0	709
6.01.01.20	Impostos Diferidos	0	49
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	28.735	18.572
6.01.02.01	Estoques de Imóveis a Comercializar	29.254	64.252
6.01.02.02	Contas a Receber/Créditos	10.692	-20.766
6.01.02.03	Fornecedores	2.319	-328
6.01.02.04	Obrigações Tributárias e Trabalhistas	1.041	-1.664
6.01.02.05	Obrigações Parceladas	-117	-223
6.01.02.06	Depósitos Judiciais	465	-635
6.01.02.07	Impostos a Recuperar	289	-724
6.01.02.08	Demais Ativos e Passivos	188	257
6.01.02.09	Impostos de Renda e Contribuição Social Pagos	-921	-734
6.01.02.10	Obrigações por Aquisição de Imóveis	-7.516	-11.779
6.01.02.11	Demais Contas a Pagar	123	5.538
6.01.02.13	Adiantamentos de Clientes	-7.082	-14.622
6.01.03	Outros	-4.581	-5.938
6.01.03.01	Juros Pagos	-4.581	-5.938
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-17.647	-25.671
6.02.02	Dividendos Recebidos	11.636	4.222
6.02.03	Contas a Receber com Partes Relacionadas	0	-3.484
6.02.04	Acréscimo do Imobilizado e Intangível	-28	160
6.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	54	0
6.02.07	Aumento de Investimento	0	-37.936
6.02.08	Vendas de Investimentos	0	11.000
6.02.09	Integralização de Capital em Controladas e Investidas	-26.591	-13
6.02.10	Saída de caixa de investimento vendido	0	380
6.02.11	Ágio Investimento	-2.718	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-28.708	13.221
6.03.02	Contas a Pagar com Partes Relacionadas	18.703	7.938

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.03.04	Captação de Empréstimos	9.726	41.703
6.03.05	Dividendos Pagos	-1.660	-1.602
6.03.07	Pagamentos de Empréstimos	-55.477	-54.341
6.03.08	Arrendamentos	0	-7
6.03.10	Pagamentos de Débitos com Parceiros em Empreendimentos	0	-2.286
6.03.11	Repasse de Débitos com Parceiros em Empreendimentos	0	12.663
6.03.12	Aumento de Capital	0	9.153
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-10.045	1.009
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	26.022	27.281
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	15.977	28.290

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023**(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	8.472	0	8.472	0	8.472
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	8.472	0	8.472	0	8.472
5.07	Saldos Finais	13.153	688	9.810	8.472	0	32.123	0	32.123

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(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
5.04	Transações de Capital com os Sócios	9.153	0	0	0	0	9.153	0	9.153
5.04.01	Aumentos de Capital	9.153	0	0	0	0	9.153	0	9.153
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	1.397	0	1.397	0	1.397
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	1.397	0	1.397	0	1.397
5.07	Saldos Finais	13.153	338	4.823	1.397	0	19.711	0	19.711

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	89.150	79.492
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	26.746	19.599
7.01.02	Outras Receitas	62.404	59.893
7.01.02.01	Receita de Venda de Unidades Vendidas	62.404	59.893
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-56.258	-52.629
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-46.309	-44.094
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-9.949	-8.535
7.03	Valor Adicionado Bruto	32.892	26.863
7.04	Retenções	-221	-249
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-221	-249
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	32.671	26.614
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	10.009	6.398
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	6.330	4.340
7.06.02	Receitas Financeiras	3.679	2.058
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	42.680	33.012
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	42.680	33.012
7.08.01	Pessoal	20.495	17.734
7.08.01.01	Remuneração Direta	20.495	17.734
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.516	4.093
7.08.02.01	Federais	7.516	4.093
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	6.197	9.788
7.08.03.01	Juros	6.197	9.788
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	8.472	1.397
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	8.472	1.397

Comentário do Desempenho

Relatório da Administração

A Administração da Construtora Adolpho Lindenberg (“CAL”) anuncia os resultados operacionais e financeiros relativos ao 3º trimestre de 2023. Apesar da manutenção do cenário político e econômico repleto de volatilidade, expectativas e dificuldades, tanto internamente no Brasil como no mundo, conseguimos manter a melhora nos nossos resultados operacionais e financeiros nesse período.

Mensagem da Administração

A Companhia lançou o empreendimento Lindenberg Alto de Pinheiros, torre única, localizado na Capital de São Paulo, segmento residencial, com 41 unidades de alto padrão e com 8.452,41 mil m² de área privativa de vendas, gerando um VGV total de R\$172,5 milhões, sendo o terceiro lançamento da parceria EZCAL, empreendimento que a CAL possui indiretamente 50% de participação e que conta no final do trimestre, menos de 30 dias após a sua abertura para vendas, com 27% das unidades comercializadas. 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\$150,3 milhões no 3T23, crescimento de 167,3% quando comparado com o 3T22 e redução de 19,7% em relação ao 2T23. A participação da CAL totalizou R\$58,5 milhões no 3T23 (38,9% das vendas totais) crescimento de 127,1% quando comparado com o 3T22 e aumento de 12,7% em relação ao 2T23. Nos 9M23, as vendas líquidas totais somaram R\$487,0 milhões, crescimento de 323,3% quando comparado com os 9M22 e na participação da CAL totalizou R\$182,6 milhões (37,5% das vendas totais) crescimento de 249,3% quando comparado com o mesmo período de 2022. Das vendas líquidas totais realizadas nos 9M23, R\$36,0 milhões são de unidades já entregues (7,4%), R\$162,1 milhões são de unidades em construção (33,3%) e R\$288,9 milhões são de unidades de lançamentos (59,3%). No 3T23, os distratos atingiram R\$12,4 milhões, composto de 5 unidades e a parte CAL de R\$2,0 milhões. Vale informar que nos 9M23, os distratos totalizaram R\$30,7 milhões, sendo R\$9,2 milhões de distratos efetivos (6 unidades), R\$13,0 milhões de upgrade (2 unidades) e R\$8,5 milhões de downgrade (2 unidades), totalizando 10 unidades.

A velocidade de vendas totais (VSO) totalizou 14,8% e na participação da CAL totalizou o valor de 21,8% no encerramento do 3T23. Nos 9M23, a velocidade de vendas totais (VSO) totalizou 37,8%, aumento de 21,0 pp. em relação ao mesmo período de 2022, e na participação CAL, a velocidade de vendas (VSO) atingiu 47,5% nos 9M23, crescimento de 18,0 pp. quando comparado com os 9M22. Importante lembrar que a Construtora Adolpho Lindenberg adota o metro quadrado (m²) 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 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 versus risco para nossa operação.

Comentário do Desempenho

O estoque de unidades imobiliárias a valor de mercado referente às incorporações realizadas pela Construtora Adolpho Lindenberg totalizou R\$1.095 milhões no encerramento do 3T23, sendo R\$270,5 milhões referente à parte CAL com participação média de 24,7% do total no encerramento do 3T23. 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\$11,4 milhões (1,0%) do valor das unidades em estoque estão entregues, R\$724,7 milhões (66,2%) do valor das unidades em estoque estão em obra com entregas previstas majoritariamente a partir de 2024 e R\$359,2 milhões (32,8%) do valor das unidades em estoque são lançamentos.

O banco de terrenos (“land bank”) no encerramento do 3T23, atingiu um VGV total de R\$491,1 milhões, sendo R\$72,3 milhões parte CAL (média de 14,7% 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 66 unidades e com expectativa de lançamento nos próximos 12 meses, o que reforça a manutenção do volume 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 95,4 mil m² em construção no encerramento do 3T23, compostos por 5 obras residenciais, todas localizadas na Capital de São Paulo e com 513 unidades de médio-alto e alto padrão. Em setembro de 2023, a CAL iniciou a obra do empreendimento Jota by Lindenberg, composto de 2 torres, segmento misto, com 285 unidades e com 28,1 mil m² de área total. Nos 9M23, foram entregues (i) em janeiro, o empreendimento Lindenberg Vila Mariana, torre única residencial, com 32 unidades e com 11,6 mil m² de área total; (ii) em março, o empreendimento Lindenberg Reserva Itaim, torre única residencial, com 46 unidades e com 11,7 mil m² de área total e; (iii) em junho, o empreendimento Park Lane, segmento misto, com 142 unidades no total e 22,0 mil m² de área total.

Com a retomada de lançamentos deste novo ciclo a partir do ano de 2020, 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 considerando a crise resultante da pandemia e seus impactos econômicos, assim como toda volatilidade político-econômica interna e também as mais recentes questões relativas as guerras entre Rússia e Ucrânia, assim como entre Israel e Hamas, 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.

Comentário do Desempenho

Relativo às informações financeiras, a receita líquida totalizou R\$24,8 milhões no encerramento do 3T23, redução de 24,2% em relação ao 3T22. Nos 9M23, a receita líquida atingiu R\$84,2 milhões, crescimento de 10,3% quando comparado com o mesmo período do ano anterior. Já o resultado bruto atingiu R\$9,6 milhões para uma margem bruta de 38,6% ao final do 3T23, redução de 17,4% e 3,2 pp. acima em relação ao 3T22. Nos 9M23, o resultado bruto atingiu R\$28,5 milhões, para uma margem bruta de 33,9%, aumento de 22,9% e 3,5 pp. acima quando comparado com os 9M22. O EBITDA atingiu R\$3,3 milhões, para uma margem EBITDA de 13,1% ao final do 3T23, redução de 64,7% e 15,0 pp. abaixo em relação ao 3T22. Nos 9M23, o EBITDA totalizou R\$13,4 milhões, para uma margem EBITDA de 16,0%, aumento de 34,4% e 2,9 pp. acima quando comparado com os 9M22. O resultado líquido totalizou R\$1,7 milhão, para uma margem líquida de 7,0% ao final do 3T23, queda de 70,4% e 11,0 pp. abaixo em relação ao mesmo período de 2022. Nos 9M23, o resultado líquido atingiu R\$8,5 milhões, para uma margem líquida de 10,1%, crescimento de 506,0% e 8,2 pp. acima quando comparado com os 9M22. O ROE trimestral totalizou o valor de 25,0% e o ROE dos últimos 12 meses atingiu 71,4% no encerramento do 3T23.

O índice de alavancagem corporativa (dívida líquida/patrimônio líquido) atingiu 2,3x e a dívida bruta corporativa totalizou R\$91,0 milhões no encerramento do 3T23, redução de 4,9% quando comparada com o 2T23 e a dívida líquida atingiu R\$75,0 milhões ao final do 3T23, redução de 10,0% em relação ao 2T23. Essa redução deve-se pela amortização do financiamento corporativo, resultado majoritariamente da geração de caixa dos repasses de unidades dos empreendimentos entregues no 1º semestre pela Construtora Adolpho Lindenberg.

O Resultado à Apropriar, referente às incorporações realizadas pela Construtora Adolpho Lindenberg pelo método do percentual de conclusão totalizou R\$6,2 milhões, com Margem REF esperada de 18,2% sobre a parcela de produtos vendidos que estão em construção no encerramento do 3T23, queda de 15,9 pp. quando comparado com o 3T22 e redução de 0,6 pp. em relação ao 2T23. A atual Margem REF (Resultado do Exercício Futuro) indica tendência da Margem Bruta futura da operação de incorporação 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\$30,2 milhões, com Margem REF gerencial esperada de 28,2% no encerramento do 3T23.

No modelo atual de estrutura de capital da Construtora Adolpho Lindenberg, com participação minoritária nos projetos, uma importante fonte de receita e conseqüentemente 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.

Comentário do Desempenho

Relacionamento com os auditores independentes

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162, de 13 de julho de 2022 informamos que os auditores independentes Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda., não prestaram durante o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023 outros serviços que não os relacionados com a auditoria independente de nossas demonstrações financeiras. A contratação de auditores independentes está fundamentada nos princípios que resguardam a independência do auditor, que consistem em: (a) o auditor não deve auditar seu próprio trabalho; (b) não exercer funções gerenciais; e (c) não prestar quaisquer serviços que possam ser considerados proibidos pelas normas vigentes. As informações no relatório de desempenho que não estão claramente identificadas como cópia das informações constantes das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, não foram objeto de auditoria ou revisão pelos auditores independentes.

Notas Explicativas

CONSTRUTORA ADOLPHO LINDENBERG S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS
INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA O TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2023
(Em milhares de reais - R\$, 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\$1.580 em 30 de setembro de 2023 (R\$1.040 negativo em 31 de dezembro de 2022) e o capital circulante líquido consolidado é positivo em R\$22.855 em 30 de setembro 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 informações financeiras intermediárias, 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 informações financeiras intermediárias 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 informações financeiras intermediárias da Companhia foram aprovadas pela Diretoria em 8 de novembro 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>30/09/2023</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>30/09/2023</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>30/09/2023</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 e em julho de 2023 um aumento no valor de R\$65.000 sendo R\$123.327 do montante total já integralizados e R\$71.673 á integralizar até 30 de setembro de 2023.
- (ii) Em 3 de maio de 2023 houve a dissolução das sociedades Alberobello Incorporação Ltda. e Livorno Incorporação SPE Ltda., conforme distrato social registrado em 6 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, www.bmfbovespa.com.br e www.lindenberg.com.br/ri.

Notas Explicativas

3.1. Normas emitidas

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

<u>Pronunciamento</u>	<u>Descrição</u>	<u>Aplicável a exercícios anuais com início em ou 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>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Caixa e bancos	2	2	1.255	4.505
Aplicações financeiras (a):	<u>1.876</u>	<u>698</u>	<u>14.722</u>	<u>21.517</u>
	<u>1.878</u>	<u>700</u>	<u>15.977</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>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Contas a receber por serviços prestados (a)	10.397	5.786
Contas a receber por venda de imóveis (b)	<u>19.537</u>	<u>34.840</u>
	<u>29.934</u>	<u>40.626</u>
Ajuste a valor presente (c)	(1.712)	(283)
	<u>28.222</u>	<u>40.343</u>

Notas Explicativas

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Circulante	17.589	37.524
Não circulante	10.633	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 setembro de 2023, a Companhia efetuou o cálculo a valor presente, considerando a taxa de 12,54% a.a. (em 31 de dezembro de 2022 - 6,18% a.a.)

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</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	13.769	37.583
2024	4.894	2.759
Após 2025	9.554	-
	<u>28.222</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>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Terrenos para futura incorporação (c)	-	-	854	5.402
Imóveis em construção (b)	-	-	9.446	44.351
Unidades concluídas (d)	-	-	8.122	-
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>
	<u>105</u>	<u>105</u>	<u>18.653</u>	<u>49.980</u>

Notas Explicativas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Circulante	-	-	18.426	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 19.387m², adquirido em 16 de julho de 2022 da Fundação Maria Luisa e Oscar Americano, adicionalmente, em 29 de agosto de 2023 houve a cessão e transferência do saldo do potencial construtivo correspondente à metragem necessária para a realização do empreendimento pretendido pela Nova Prata Incorporadora Ltda., no valor de R\$4.949. Em 30 de setembro de 2023 há valores de custos de incorporação de terrenos no montante de R\$854 (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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
CSLL retido a recuperar	34	34	502	338
IRRF sobre aplicação financeira	20	34	324	253
IRRF sobre serviços	89	90	934	694
Impostos diferidos	-	-	-	830
Outros impostos	<u>3</u>	<u>2</u>	<u>197</u>	<u>131</u>
	<u>146</u>	<u>160</u>	<u>1.957</u>	<u>2.246</u>
Circulante	16	7	1.252	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 períodos de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e de 2022 e parte das receitas de serviços prestados pela Companhia com suas controladas para os períodos de nove meses findos em 30 de setembro 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>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
Receita bruta com partes relacionadas	17.921	12.968
Receita bruta com terceiros	<u>71.229</u>	<u>69.754</u>
Total receita bruta (com efeito de AVP)	<u>89.150</u>	<u>82.722</u>
Representatividade das receitas com partes relacionadas	20,10%	15,68%

8.2. Contas a receber de partes relacionadas

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</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 Construções Ltda.	<u>116</u>	<u>116</u>	<u>116</u>	<u>116</u>
	<u>336</u>	<u>336</u>	<u>2.250</u>	<u>466</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

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Contas a pagar</u>				
Adolpho Lindenberg Construtora Ltda.	146	-	-	-
Lindenberg São Paulo Incorporadora Ltda.(ii)	31.872	-	-	-
Lindenberg Vendas Ltda.	2.000	-	-	-
<u>Mútuo</u>				
EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (i)	<u>36.691</u>	<u>16.422</u>	<u>36.691</u>	<u>16.422</u>
	<u>70.709</u>	<u>16.422</u>	<u>36.691</u>	<u>16.422</u>

- (i) Referem-se a concessão de empréstimo pela EZ TEC à Companhia no montante limite inicialmente contratado de R\$32.500 com vencimento final até 30 de junho de 2028, com encargos de CDI + 3% ao ano, 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). Em 28 de julho de 2023 houve aditivo do contrato de concessão no valor adicional de R\$32.500. 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	18.703
Juros capitalizados (i)	<u>1.566</u>
Saldo em 30 de setembro de 2023	<u>36.691</u>

- (i) Juros capitalizados que foram alocados nos investimentos na controladora e 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

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Sociedade em Conta de Participação (a)</u>				
Rimini Incorporação	<u>29.200</u>	<u>25.831</u>	<u>29.200</u>	<u>25.831</u>
Não circulante	29.200	25.831	29.200	25.831

- (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:

Notas Explicativas

- Rimini Incorporação - 9,14%

Movimentação com créditos com parceiros em empreendimentos imobiliários

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

Descrição	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</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>3.369</u>	<u>2.740</u>	<u>3.369</u>	<u>2.740</u>
Saldo final	<u>29.200</u>	<u>25.831</u>	<u>29.200</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 nove meses findo em 30 de setembro de 2023, o montante pago aos administradores foi de R\$1.848 na Controladora e de R\$2.383 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.

9. INVESTIMENTOS E PROVISÃO PARA PERDAS COM INVESTIMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Investimentos em controladas e coligadas				
(a)	152.359	107.052	124.083	99.220
Ágio sobre investimentos (b)	2.718	-	2.718	-
Encargos capitalizados	<u>6.064</u>	<u>4.821</u>	<u>4.448</u>	<u>4.821</u>
	161.141	111.873	131.249	104.041
Provisão para perdas com controladas e coligadas (a)	-	(35)	(93)	(80)
	<u>161.141</u>	<u>111.838</u>	<u>131.156</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.

Notas Explicativas

- (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.

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

	Controladora - 30 de setembro de 2023								
	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido	Resultado do período	Participação (%)	Investimentos	Equivalência patrimonial
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante					
Controladas									
Asoipno Lindenberg Construtora Ltda.	34	243	2	-	275	(6)	100%	275	(6)
CAL Construtora e Serviços de Mão de Obra Ltda.	12.318	1.243	8.744	1.266	3.551	(2.888)	100%	3.551	(2.888)
Lindenberg São Paulo Incorporação Ltda.	40.867	57.998	23.578	36.980	38.307	15.987	100%	38.307	15.987
Lindenberg Vendas Ltda.	475	2.103	179	-	2.399	2.138	100%	2.399	2.138
Coligadas diretas									
Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.	347.538	12.570	33.660	2.247	324.202	36.843	15%	48.630	5.526
EZCAL Participações Ltda.	96.491	72.547	21.537	29.110	118.391	(894)	50%	59.196	(447)
								<u>152.358</u>	<u>20.311</u>
Investimentos em controladas e coligadas diretas								152.358	

	Consolidado - 30 de setembro de 2023								
	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (negativo)	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimentos	Equivalência patrimonial
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante					
Coligadas									
Amadora Incorporação Ltda.	202	289	1.306	12	(827)	(21)	10%	(83)	(2)
Aosta Incorporação Ltda.	67.166	866	17.691	777	49.564	11.778	35%	14.515	4.122
Lion Incorporação Ltda.	1	56	-	-	57	(81)	40%	31	(32)
Siebenlind Real Estate Investimentos Ltda.	347.538	12.570	33.660	2.247	324.202	36.843	15%	48.630	5.526
EZCAL Participações Ltda.	96.941	72.547	21.537	29.110	118.391	(894)	50%	59.196	(447)
SPE Bandeira Incorporação S.A.	10.980	267	3.582	4.372	3.293	1.887	49%	1.614	925
Valencia Incorporação Ltda.	3	-	-	(1)	4	(274)	50%	(10)	(137)
Laurenza Incorporação Ltda.	260	-	3	-	257	(22)	37%	95	(8)
								<u>123.989</u>	<u>9.947</u>

Notas Explicativas

Consolidado - 30 de setembro de 2023									
	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (negativo)	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimentos	Equivalência patrimonial
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante					
	Investimentos em coligadas								123.989
Provisão para perdas com coligadas								(93)	
Controladora - 31 de dezembro de 2022									
	Ativo		Passivo		Patrimônio líquido (negativo)	Resultado do exercício	Participação (%)	Investimentos	Equivalência patrimonial
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante					
Controladas									
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
Coligadas diretas									
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
	Circulante	Não circulante	Circulante	Não circulante					
Coligadas									
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 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 setembro de 2023 e de 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 nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
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)	-	(26.817)	-
Integralização de capital em controladas e investidas	29.968	31.695	26.591	44.779
Integralização (Devolução) do adiantamento para futuro aumento de capital	(4.937)	54.050	(54)	19
Dividendos recebidos	-	(76.799)	(11.636)	(4.233)
Equivalência patrimonial	20.311	21.413	9.947	6.454
Encargos financeiros capitalizados	5.616	6.285	5.645	6.285
Apropriação dos encargos financeiros capitalizados ao resultado - equivalência	(4.373)	(4.156)	(3.617)	(4.156)
Saldos no fim do exercício	<u>161.141</u>	<u>111.838</u>	<u>131.156</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.

10. OBRIGAÇÕES TRIBUTÁRIAS PARCELADAS

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Parcelamento da Lei nº 11.941/09 - REFIS IV	<u>189</u>	<u>306</u>	<u>189</u>	<u>306</u>
	<u>189</u>	<u>306</u>	<u>189</u>	<u>306</u>
Circulante	174	167	174	167
Não circulante	15	139	15	139

Notas Explicativas

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Saldos no início do exercício	306	447	306	547
Juros provisionados	11	21	11	23
Amortização do principal e juros	(128)	(162)	(128)	(264)
Saldos no fim do exercício	<u>189</u>	<u>306</u>	<u>189</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>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Bari Incorporação Ltda. (b)	1.268	1.890
Permuta financeira a pagar (a)	<u>862</u>	<u>7.756</u>
	<u>2.130</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 27 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\$9.839 pagos até setembro de 2023, R\$1.268 a pagar. Adicionalmente, a negociação envolveu permuta física com vencimentos até julho de 2025, no montante de R\$45.872, sendo incorrido R\$31.172 até 30 de setembro 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	<u>(1.647)</u>	<u>-</u>	<u>(1.647)</u>
Saldos em 30 de setembro de 2023	<u>11.106</u>	<u>-</u>	<u>11.106</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	<u>(1.647)</u>	<u>955</u>	<u>(692)</u>
Saldos em 30 de setembro de 2023	11.106	4.478	15.584
Circulante em 30 de setembro de 2023	<u>-</u>	<u>2.583</u>	<u>2.583</u>
Não circulante em 30 de setembro de 2023	11.106	1.895	13.001
Circulante em 31 de dezembro de 2022	<u>-</u>	<u>2.400</u>	<u>2.400</u>
Não circulante em 31 de dezembro de 2022	<u>12.753</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	
	30/09/2023	31/12/2022
Trabalhista	1.608	3.788
Tributário	385	348
Cível	<u>9.113</u>	<u>8.617</u>
	<u>11.106</u>	<u>12.753</u>

Notas Explicativas

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. Em 30 de setembro de 2023, a Companhia mensurou com base na avaliação de especialistas e nas condições processuais de cada ação o montante de R\$14.611 de contingências classificadas com o risco de perda possível às quais não foram provisionadas (R\$16.541 em 31 de dezembro de 2022).

13. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Certificado de recebíveis imobiliários - CRI (a)	20.946	33.970	34.865	50.053
“SWAP” (b)	-	-	258	(84)
Cédula de Crédito Bancário - CCB (b)	-	-	19.182	20.020
Financiamento à construção de empreendimento SFH (c)	-	-	-	28.178
	<u>20.946</u>	<u>33.970</u>	<u>54.305</u>	<u>98.167</u>
Circulante	80	-	12.369	39.242
Não circulante	20.866	33.970	41.936	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 nove meses findos em 30 de setembro de 2023 foi pago R\$12.909.

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:

- 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 1º de agosto de 2022.
- 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 1º 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 setembro 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, onde DFL = Endividamento Financeiro Bruto - Caixa. Em 30 de junho de 2023 a dívida líquida da Companhia era de R\$83.369 e o Patrimônio Líquido de R\$30.382, resultando em um indicador de 2,7 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 setembro de 2023:

<u>Ano de vencimento</u>	<u>Controladora</u>	<u>Consolidado</u>
2024	-	2.368
2025	-	4.525
2026	20.866	20.866
2027	-	14.177
Total	<u>20.866</u>	<u>41.936</u>

Movimentação dos empréstimos e financiamentos

A movimentação dos empréstimos e financiamentos no período de nove meses findos em 30 de setembro de 2023 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 é como segue:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</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	(12.909)	(44.589)	(55.477)	(72.559)
(-) Variação cambial	-	-	258	(601)
(+) Encargos financeiros não capitalizados	-	-	626	1.016
(+) Encargos financeiros capitalizados	4.050	5.715	5.586	5.715
(-) Juros pagos	(4.165)	(7.009)	(4.581)	(7.009)
(-) Amortização de gastos com CRI	-	709	-	709
Saldos no fim do período	<u>20.946</u>	<u>33.970</u>	<u>54.305</u>	<u>98.167</u>

14. OBRIGAÇÕES TRABALHISTAS E TRIBUTÁRIAS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Obrigações trabalhistas</u>				
Provisão para participação nos lucros (PLR)	-	-	810	785
Provisão para férias	-	-	2.028	1.711
Provisão p/13º salário	-	-	807	-

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Imposto de renda	46	46	311	458
FGTS a recolher	-	-	92	1
INSS a recolher	3	3	149	143
<u>Obrigações tributárias</u>				
RET recolher	-	-	314	690
COFINS a recolher	8	6	381	303
Contribuição social a recolher	-	-	128	98
Imposto de renda a recolher	1	3	215	144
PIS a recolher	1	-	82	65
Outros impostos	(26)	7	495	373
	<u>33</u>	<u>65</u>	<u>5.812</u>	<u>4.771</u>
Circulante	33	65	5.557	4.675
Não circulante	-	-	255	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 setembro de 2023 é de R\$14.699.

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\$18.232 em 30 de setembro de 2023 (R\$15.510 em 31 de dezembro de 2022) na Controladora por não haver perspectiva de resultados tributáveis futuros.

	Controladora	
	30/09/2023	30/09/2022
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social	8.472	1.397
<i>Alíquota nominal</i>	34%	34%
Imposto a alíquota nominal	(2.880)	(475)
Ajustes:		
Equivalência patrimonial	5.419	(4.186)
Adições e exclusões permanentes, líquido	(47)	464
Adições e exclusões temporárias, líquido	(1.146)	567
Crédito fiscal sobre a base de prejuízos fiscais e diferenças temporárias não constituído	<u>(1.346)</u>	<u>3.630</u>
Despesa do imposto de renda e contribuição social:	<u>-</u>	<u>-</u>

Notas Explicativas

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
Receita de Incorporação Imobiliária	62.404	59.893
<i>Alíquota Nominal</i>	1,92%	1,92%
Regime especial de tributação (RET)	(1.198)	(1.150)
Receita de prestação de serviços	26.746	928
<i>Alíquota Nominal</i>	10,88%	10,88%
Lucro presumido	(2.910)	(101)
Total lucro presumido	(2.910)	(101)
Total imposto RET + Lucro Presumido	(4.108)	(1.251)
Outros	<u>1.658</u>	<u>428</u>
Despesa do imposto de renda e contribuição social no resultado	<u>(2.450)</u>	<u>(823)</u>
Composição da despesa no resultado:		
Corrente	(1.999)	(872)
Diferido	(451)	49

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

O capital social da Companhia em 30 de setembro 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.

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 setembro de 2023, a composição das ações ordinárias da Companhia está demonstrada da seguinte forma:

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

Notas Explicativas

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	<u>4.987</u>
	<u>-</u>

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 nove meses findos em 30 de setembro 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.

Notas Explicativas

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>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
Lucro líquido do período	8.922	1.397
Média ponderada das ações ordinárias e preferenciais em circulação (*)	3.720.971	1.901.869
Lucro (prejuízo) líquido do exercício por ação - básico e diluído, em R\$	2,28	0,73

(*) Média ponderada para o período de nove meses findo em 30 de setembro 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 informações financeiras intermediárias.

18. RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>					
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a
	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2022</u>
Receita de imóveis vendidos	-	-	-	-	16.408	63.833	26.562	59.793
(-) Ajuste a valor presente	-	-	-	-	(768)	(1.429)	72	100
(-) Impostos sobre vendas de imóveis (a)	-	-	-	-	(267)	(1.991)	(248)	(711)
	-	-	-	-	15.373	60.413	26.386	59.182
Receita de serviços prestados (b)	-	-	-	-	10.653	25.687	6.526	17.857
Receita de assistência técnica	-	-	-	-	(94)	1.059	667	1.742
(-) Impostos sobre serviços (a)	-	-	-	-	(1.140)	(2.968)	(875)	(2.420)
	-	-	-	-	9.419	23.778	6.318	17.179
	<u>24.792</u>	<u>84.191</u>	<u>32.704</u>	<u>76.361</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.

19. RESULTADO FINANCEIRO

	<u>Controladora</u>				<u>Consolidado</u>			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a
	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2022</u>
Aplicações financeiras	35	94	30	95	298	1.312	334	713
Variação monetária ativa	441	1.239	268	733	227	1.507	744	1.596
Juros ativos	158	186	12	24	370	899	(226)	(251)
Impostos sobre receita financeira	-	(26)	(14)	(38)	-	(38)	(19)	(50)
Total das receitas financeiras	<u>634</u>	<u>1.492</u>	<u>296</u>	<u>814</u>	<u>895</u>	<u>3.680</u>	<u>833</u>	<u>2.008</u>

Notas Explicativas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	a	a	a	a	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022
Variação monetária passiva	-	-	-	-	-	-	(97)	(362)
Despesas bancárias	-	-	-	-	497	(242)	(14)	(389)
Descontos concedidos	-	-	-	-	-	-	(40)	(40)
Juros passivos	(36)	(80)	(1.068)	(4.349)	(1.082)	(2.462)	(2.171)	(7.331)
Bônus de Subscrição	107	(124)	-	-	107	(124)	-	-
Resultado para investidores com SCP	(1.504)	(3.369)	(1.553)	(1.666)	(1.504)	(3.369)	(1.553)	(1.666)
Total das despesas financeiras	(1.433)	(3.573)	(2.621)	(6.015)	(1.982)	(6.197)	(3.875)	(9.788)
Resultado financeiro, líquido	(799)	(2.081)	(2.325)	(5.201)	(1.087)	(2.518)	(3.042)	(7.780)

20. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora	Consolidado											
	01/07/2023 a	01/01/2023	01/07/2022						01/01/2022	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2022	01/01/2022
	30/09/2023	a	a						a	a	a	a	a
	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2023	30/09/2023	30/09/2022	30/09/2022					
Unidades imobiliárias vendidas	-	-	-	-	(11.839)	(44.306)	(17.701)	(42.815)					
Pessoal	(95)	(411)	(110)	(646)	(6.136)	(17.856)	(5.344)	(17.082)					
Perdas com processo judicial	(996)	(2.011)	593	(406)	(2.547)	(3.618)	486	(412)					
Pró-labore	(597)	(1.848)	(526)	(1.562)	(767)	(2.383)	(694)	(2.064)					
Serviços de terceiros	(267)	(1.170)	(433)	(1.613)	(496)	(1.958)	(715)	(2.347)					
Perda de Créditos a Receber	(610)	(1.784)	(1.793)	(3.441)	(610)	(1.784)	(1.793)	(3.441)					
Custos Com Incorporação	-	-	-	-	(94)	(1.035)	30	-					
Provisão para garantia de obra	-	-	-	-	(208)	(955)	(496)	(1.287)					
Publicidade e propaganda	-	-	-	-	(123)	(755)	(250)	(639)					
Despesas comerciais	-	-	-	-	(189)	(695)	(325)	(758)					
Despesas com instalações	-	-	-	-	(249)	(638)	(160)	(299)					
Despesas de informática	(1)	(3)	(1)	(16)	(161)	(487)	(124)	(377)					
Comissões	-	-	-	-	(28)	(416)	(147)	(1.039)					
Despesas de consumo	-	-	-	-	(138)	(414)	(105)	(243)					
Manutenção de obra concluída	(1)	342	-	(2)	(212)	(366)	(304)	(764)					
Despesas com stand e decorado	-	-	-	-	(91)	(312)	(1.817)	(2.147)					
Despesas com depreciação e amortização	-	-	-	-	(35)	(221)	(93)	(249)					
Despesas com publicação	-	(88)	(6)	(47)	(2)	(92)	(8)	(53)					
Viagens e estadia	(5)	(11)	(3)	(9)	(28)	(88)	(33)	(87)					
Despesas com tributos e taxas	12	(4)	(1)	(47)	(23)	(71)	1	(141)					
Reembolso de despesas	(1)	(1)	-	-	(16)	(67)	(51)	1.681					
Ajuste a valor presente	-	-	-	-	-	(61)	41	-					
Despesas com comunicação	-	-	-	-	(16)	(47)	(18)	(57)					
Seguros	(2)	(7)	(1)	(2)	(17)	(37)	(4)	(11)					
Outras receitas (despesas), líquidas	(36)	(36)	-	-	(16)	(36)	(2)	(2)					
Despesas gerais	-	-	-	-	(25)	(25)	-	-					
Brindes e confraternizações	-	-	-	-	(1)	(5)	(5)	(8)					
Resultado na venda de investimentos	-	-	-	-	-	-	1.863	1.863					
Provisão para contingências	1.070	1.647	1.100	2.077	1.070	1.647	1.100	2.077					
	(1.529)	(5.385)	(1.181)	(5.714)	(22.997)	(77.081)	(26.668)	(70.701)					
Classificados como:													
Custo dos imóveis vendidos e dos serviços prestados	-	-	-	-	(15.214)	(55.652)	(21.107)	(53.146)					
Despesas administrativas e gerais	(883)	(3.565)	612	(2.273)	(6.705)	(17.431)	(3.092)	(11.436)					
Despesas comerciais	-	-	-	-	(432)	(2.178)	(2.540)	(4.584)					
Outras receitas (despesas) operacionais, líquidas	(646)	(1.820)	(1.793)	(3.441)	(646)	(1.820)	71	(1.535)					
	(1.529)	(5.385)	(1.181)	(5.714)	(22.997)	(77.081)	(26.668)	(70.701)					

Notas Explicativas

- (a) Em junho de 2023 a Companhia efetuou atualização de baixa para perdas no valor de R\$1.784 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.

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 nove meses findo em 30 de setembro de 2023 no valor de R\$124 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
		30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	
Caixa e equivalentes de caixa (Nota 4)	Nível 2	1.878	700	15.977	26.022	(*)
Contas a receber de clientes (Nota 5)	Nível 3	-	-	28.222	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>2.214</u>	<u>1.036</u>	<u>46.449</u>	<u>66.831</u>	
Empréstimos e financiamentos (Nota 13)	Nível 3	20.946	33.970	54.305	98.167	(**)
Fornecedores	Nível 3	406	154	4.397	2.078	(**)
Arrendamentos a pagar	Nível 3	-	-	-	148	(**)
Obrigação por aquisição de terrenos (Nota 11)	Nível 3	-	-	2.130	9.646	(**)
Obrigação com parceiros em empreendimentos (Nota 8.4)	Nível 3	29.200	25.831	29.200	25.831	(**)
Débitos com partes relacionadas (Nota 8.3)	Nível 3	70.709	16.422	36.691	16.422	(**)
Demais passivos	Nível 3	<u>177</u>	<u>54</u>	<u>187</u>	<u>64</u>	(**)
		<u>121.438</u>	<u>76.431</u>	<u>126.910</u>	<u>152.356</u>	

(*) Valor justo por meio do resultado

(**) Custo amortizado

21.4. Operações com instrumentos derivativos

Em 30 de setembro 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.

Notas Explicativas

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 ativa	Taxa passiva	Valor justo		
						Ponta ativa	Ponta passiva	R\$ (mil)
“Swap”	03/2022	12/2023	5.000	5,0804 (dólar)	4,15% +CDI	<u>1.679</u>	<u>(1.644)</u>	<u>(258)</u>

O valor justo da operação de “Swap”, totaliza uma perda de R\$258 e está registrado na rubrica de empréstimos e financiamentos.

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 setembro 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 setembro 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:

	Risco	Cenário provável (valor contábil projetado)				
		Cenário -50%	Cenário -25%	Cenário projetado	Cenário 25%	Cenário 50%
Aplicações financeiras	CDI (a.a.)	-50%	-25%			
Posição contábil em 30/09/2023 - R\$14.722		6,33%	9,49%	12,65%	15,81%	18,98%
Contas a receber (líquido de AVP) por venda de imóveis em construção	INCC-M (a.m.)	0,12%	0,18%	0,24%	0,30%	0,36%
Posição contábil em 30/09/2023 - R\$15.612		7.806	11.709	15.612	19.514	23.417
Contas a receber por venda de imóveis concluídos	IGP-M (a.m.)	0,19%	0,28%	0,37%	0,46%	0,56%
Posição contábil em 30/09/2023 - R\$2.322		1.161	1.742	2.322	2.903	3.483
Empréstimos e financiamentos	CDI (a.a.)	6,33%	9,49%	12,65%	15,81%	18,98%
Posição contábil em 30/09/2023 - R\$54.305		27.153	40.729	54.305	67.881	81.458
Permuta financeira	INCC-M (a.m.)	0,12%	0,18%	0,24%	0,30%	0,36%
Posição contábil em 30/09/2023 - R\$14.699		7.350	11.024	14.699	18.374	22.049

Notas Explicativas

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 setembro de 2023 estão demonstradas a seguir:

- (a) Riscos de engenharia - R\$526.916.
- (b) 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.
- (c) 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.

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.

Notas Explicativas**Demonstração do resultado por segmento - Consolidado**

	<u>30/09/2023</u>			<u>30/09/2022</u>		
	<u>Prestação de serviços (a)</u>	<u>Incorporação imobiliária</u>	<u>Consolidado</u>	<u>Prestação de serviços</u>	<u>Incorporação imobiliária</u>	<u>Consolidado</u>
Receita bruta	26.746	66.190	92.936	19.599	63.123	82.722
(-) Deduções	(2.896)	(5.849)	(8.745)	(2.376)	(3.985)	(6.361)
Receita líquida	23.850	60.341	84.191	17.223	59.138	76.361
Custos	(10.186)	(45.466)	(55.652)	(10.121)	(43.025)	(53.146)
Outras receitas (despesas) operacionais	(18.570)	(2.859)	(21.429)	(14.660)	(2.895)	(17.555)
Equivalência patrimonial	(750)	7.080	6.330	(1.666)	6.006	4.340
Resultado financeiro	161	(2.679)	(2.518)	145	(7.925)	(7.780)
Imposto de renda e contribuição social	(2.087)	(363)	(2.450)	(723)	(100)	(823)
Lucro (prejuízo) líquido	<u>(7.582)</u>	<u>16.054</u>	<u>8.472</u>	<u>(9.802)</u>	<u>11.199</u>	<u>1.397</u>
Ativo total consolidado	102.884	98.865	201.749	90.900	133.553	224.453
Passivo total consolidado	<u>109.068</u>	<u>60.558</u>	<u>169.626</u>	<u>101.066</u>	<u>103.676</u>	<u>204.742</u>
Patrimônio líquido	<u>(6.184)</u>	<u>38.307</u>	<u>32.123</u>	<u>(10.166)</u>	<u>29.877</u>	<u>19.711</u>

(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.

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>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Promitentes de vendas de unidades imobiliárias	<u>19.504</u>	<u>34.793</u>
Total a receber	19.504	34.793
a - (+) Receita de Vendas Contratadas	300.675	243.407
b - (-) Receita de Vendas Apropriadas Líquidas	<u>(266.640)</u>	<u>(202.918)</u>
Receita de Vendas a Apropriar (a-b)	<u>34.035</u>	<u>40.489</u>
(=) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
a - (+) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	220.607	183.470
b - (-) Custo de construção Incorridos	<u>(192.778)</u>	<u>(150.632)</u>
(=) Custo Orçado a Apropriar no Resultado (a - b)	<u>27.829</u>	<u>32.838</u>

Notas Explicativas

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Driver CI/CO (sem encargos financeiros)	87%	80%
Margem operacional (Custo Orçado a Apropriar / Receita de Vendas a apropriar)	18%	19%
Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar		
a - Custo orçado das unidades (sem encargos financeiros)	21.134	58.312
b - Custo de construção Incorridos	<u>(16.760)</u>	<u>(43.524)</u>
Custo Orçado a Apropriar em Imóveis a comercializar sem encargos financeiros (a-b)	<u>4.374</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 setembro de 2023 não há saldo de compromissos com aquisição de terrenos.

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 setembro de 2023 é de R\$4.279 para o período de 1º de outubro até 31 de dezembro de 2023, R\$26.735 para 2024 e R\$5.079 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. Adicionalmente em 28 de julho de 2023 houve aditivo do contrato de concessão no valor de R\$32.500. Em 30 de setembro de 2023 o saldo de débitos com partes relacionadas é de R\$36.691 (Vide Nota 8.3).

25. TRANSAÇÕES QUE NÃO AFETAM CAIXA

Durante os períodos de nove meses findos em 30 de setembro 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>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2022</u>
Encargos financeiros capitalizados	5.616	4.815	7.152	4.815

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 setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período nove 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) - Demonstrações Intermediárias 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 a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2 às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de 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 Companhia, 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 à aplicação do pronunciamento técnico CPC 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 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, individual e consolidada, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34 aplicáveis 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 ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a 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 nesse pronunciamento técnico 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 de 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 nove meses findos em 30 de setembro de 2022 e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022 foram anteriormente revisados por outros auditores independentes, que emitiram relatório datado em 11 de novembro de 2022, sem modificação. Os valores correspondentes relativos às demonstrações do valor adicionado - DVA, individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro 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, 8 de novembro 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 setembro de 2023.

São Paulo, 08 de novembro 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 setembro de 2023.

São Paulo, 08 de novembro de 2023.

Adolpho Lindenberg Filho
Diretor Presidente

Maurício Piazzon B. Lima
Diretor Financeiro