

EBM Incorporações S.A.

Demonstrações financeiras individuais e consolidadas acompanhadas do relatório do auditor independente

Em 31 de dezembro de 2022



Índice

| | Página |
|--|---------------|
| Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas | 3 |
| Demonstrações financeiras individuais e consolidadas | 6 |
| Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 | 12 |

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

**Grant Thornton Auditores
Independentes Ltda.**

Av. Eng. Luiz Carlos Berrini, 105 -
12º andar Itaim Bibi, São Paulo (SP)
Brasil

T +55 11 3886-5100

Aos Acionistas e Administradores da
EBM Incorporações S.A.
São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

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

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

Base para opinião

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

Ênfase

Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias não concluídas

Conforme descrito nas Notas Explicativas nºs 2.1 e 3.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da administração da Companhia sobre a aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP nº 02/2018. Nossa opinião não contém ressalva em relação a esse assunto.

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

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

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

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

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

São Paulo, 28 de fevereiro de 2023

Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-025.583/O-1



Maria Aparecida Regina Cozero Abdo
Contadora CRC 1SP-223.177/O-1

EBM Incorporações S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

ATIVO

| | Nota | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------------------|------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| | | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Ativo circulante | | | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 4 | 4.807 | 15.005 | 24.780 | 27.954 |
| Contas a receber | 5 | 874 | 849 | 56.428 | 15.954 |
| Imóveis destinados à venda | 6 | 2.976 | - | 121.310 | 34.767 |
| Partes relacionadas | 7 | 339 | 1.470 | 3.990 | 1.502 |
| Créditos diversos | 8 | 2.796 | 2.752 | 13.353 | 5.308 |
| Total do ativo circulante | | 11.792 | 20.076 | 219.861 | 85.485 |
| Ativo não circulante | | | | | |
| Contas a receber | 5 | - | - | 26.604 | 357 |
| Imóveis destinados à venda | 6 | 868 | 2.268 | 43.651 | 18.709 |
| Partes relacionadas | 7 | - | - | - | 243 |
| Créditos diversos | 8 | - | - | 210 | 50 |
| Investimentos | 9 | 130.982 | 45.533 | 17.110 | 6.425 |
| Imobilizado | 10 | 222 | 5 | 10.017 | 1.516 |
| Intangível | 11 | 1.017 | 1.017 | 1.024 | 1.017 |
| Total do ativo não circulante | | 133.089 | 48.823 | 98.616 | 28.317 |
| Total do ativo | | 144.881 | 68.899 | 318.477 | 113.802 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

EBM Incorporações S.A.

Balancos patrimoniais individuais e consolidados em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO

| | Nota | Controladora | | Consolidado | |
|---|------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| | | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Passivo circulante | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 12 | - | - | 2.559 | 3.063 |
| Fornecedores | - | 662 | 123 | 4.925 | 1.658 |
| Obrigações trabalhistas e tributárias | - | 636 | 39 | 3.554 | 1.828 |
| Imposto com recolhimento diferido | 13.1 | - | 79 | 1.707 | 495 |
| Partes relacionadas | 7 | 12.012 | 24.815 | 11.549 | 19.861 |
| Terrenos a pagar | 15.2 | - | - | 9.901 | - |
| Adiantamento de clientes | 14 | 13 | 951 | 90.992 | 16.545 |
| Outros débitos | 15.1 | - | - | 2.296 | 3.199 |
| Total do passivo circulante | | 13.323 | 26.007 | 127.483 | 46.649 |
| Passivo não circulante | | | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 12 | - | - | 19.197 | 9.802 |
| Imposto com recolhimento diferido | 13.1 | - | - | 1.181 | - |
| Partes relacionadas | 7 | - | - | 7 | - |
| Provisão para demandas judiciais | 16 | 642 | 2.402 | 2.741 | 4.696 |
| Terrenos a pagar | 15.2 | - | - | 22.792 | 10.853 |
| Dividendos a pagar | 7 | 902 | 4.875 | 902 | 4.875 |
| Débitos com Terceiros SCP | 15.3 | 7.118 | - | 21.278 | - |
| Total do passivo não circulante | | 8.662 | 7.277 | 68.098 | 30.226 |
| Patrimônio líquido | | | | | |
| Capital social | 17.1 | 45.197 | 5.465 | 45.197 | 5.465 |
| Reserva de capital | 17.2 | 56.621 | - | 56.621 | - |
| Reserva de Lucros | 17.4 | 6.028 | 13.016 | 6.028 | 13.016 |
| Adto. futuro aumento de capital | - | 15.050 | 17.134 | 15.050 | 17.134 |
| Total do patrimônio líquido | | 122.896 | 35.615 | 122.896 | 35.615 |
| Participação de não controladores | | - | - | - | 1.312 |
| Total do passivo e do patrimônio líquido | | 144.881 | 68.899 | 318.477 | 113.802 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

EBM Incorporações S.A.

Demonstrações de resultados individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

| | Nota | Controladora | | Consolidado | |
|---|------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Receita operacional líquida | 20 | 3.193 | (51) | 143.997 | 79.303 |
| Custo dos imóveis vendidos | 21 | (1.479) | (231) | (108.667) | (53.527) |
| Resultado bruto | | 1.714 | (282) | 35.330 | 25.776 |
| Despesas e receitas operacionais: | | | | | |
| Despesas gerais e administrativas | 22 | (15.582) | (2.906) | (21.701) | (16.738) |
| Despesas comerciais | 23 | (461) | (198) | (16.463) | (6.313) |
| Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas | 24 | (2.644) | 8.418 | 170 | 7.211 |
| Resultado de equivalência patrimonial | 9 | 8.017 | 8.017 | (1.012) | 6.562 |
| Resultado operacional antes do resultado financeiro | - | (8.956) | 13.049 | (3.676) | 16.498 |
| Resultado financeiro | 25 | 1.968 | 500 | 1.831 | (66) |
| Resultado antes do imposto de renda e da contribuição social | | (6.988) | 13.549 | (1.845) | 16.432 |
| Despesa com imposto de renda e contribuição social | 13.2 | - | - | (3.645) | (2.947) |
| Lucro líquido (prejuízo) do exercício | | (6.988) | 13.549 | (5.490) | 13.485 |
| Atribuído aos não controladores | | - | - | (1.498) | 64 |
| Atribuído aos controladores | | (6.988) | 13.549 | (6.988) | 13.549 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

EBM Incorporações S.A.

Demonstrações dos resultados abrangentes individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Lucro líquido (prejuízo) do exercício | (6.988) | 13.549 | (5.490) | 13.485 |
| Outros resultados abrangentes | - | - | - | - |
| Total de resultados abrangentes | (6.988) | 13.549 | (5.490) | 13.485 |
| Atribuído ao controlador | (6.988) | 13.549 | (6.988) | 13.549 |
| Atribuído ao não controlador | - | - | 1.498 | 64 |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

EBM Incorporações S.A.

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido individual e consolidado para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

| Nota | Capital social | Ágio na subscrição de ações | Reserva de Capital | Adto. futuro aumento de capital | Reserva de lucros | | | Total | Participação não controladores | Total |
|--|----------------|-----------------------------------|--------------------|------------------------------------|-------------------|-----------------------|----------------------|----------------|-----------------------------------|----------------|
| | | | | | Reserva legal | Retenção de lucros | Lucros acumulados | | | |
| Saldos em 31 de dezembro de 2020 | 11.376 | - | 37.817 | 2.300 | - | 91.742 | - | 143.235 | 401 | 143.636 |
| Distribuição de lucro | 17.4 | - | - | - | - | (38.875) | - | (38.875) | - | (38.875) |
| Incorporação reversa | 17.1 | 14.592 | - | - | - | - | - | 14.592 | - | 14.592 |
| Aumento de capital | 17.1 | 92.984 | (37.817) | (2.300) | - | (52.867) | - | - | - | - |
| Redução de capital | 17.1 | (113.487) | - | - | - | - | - | (113.487) | - | (113.487) |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | - | - | - | 17.134 | - | - | - | 17.134 | - | 17.134 |
| Movimentação de não controladores | - | - | - | - | - | - | - | - | 975 | 975 |
| Resultado reflexo em investimentos indiretos | - | - | - | - | - | 111 | - | 111 | - | 111 |
| Lucro líquido do exercício | - | - | - | - | - | - | 13.549 | 13.549 | (64) | 13.485 |
| Destinações: | | | | | | | | | | |
| Reserva legal | 17.4 | - | - | - | 677 | - | (677) | - | - | - |
| Dividendos mínimos | 17.4 | - | - | - | - | - | (644) | (644) | - | (644) |
| Retenção de lucros | 17.4 | - | - | - | - | 12.228 | (12.228) | - | - | - |
| Saldos em 31 de dezembro de 2021 | 5.465 | - | - | 17.134 | 677 | 12.339 | - | 35.615 | 1.312 | 36.927 |
| Aumento de capital | 17.1 | 39.732 | 56.621 | (17.134) | - | - | - | 79.219 | - | 79.219 |
| Adiantamento para futuro aumento de capital | - | - | - | 15.050 | - | - | - | 15.050 | - | 15.050 |
| Prejuízo do exercício | - | - | - | - | - | - | (6.988) | (6.988) | 1.498 | (5.490) |
| Absorção de prejuízo | - | - | - | - | - | (6.988) | 6.988 | - | - | - |
| Transferência para débitos com terceiros - SCP | - | - | - | - | - | - | - | - | (2.810) | (2.810) |
| Saldos em 31 de dezembro de 2022 | <u>45.197</u> | <u>56.621</u> | <u>-</u> | <u>15.050</u> | <u>677</u> | <u>5.351</u> | <u>-</u> | <u>122.896</u> | <u>-</u> | <u>122.896</u> |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

EBM Incorporações S.A.

Demonstrações dos fluxos de caixa individuais e consolidados para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais)

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Fluxo de caixa das atividades operacionais: | | | | |
| Lucro (prejuízo) do exercício | (6.988) | 13.549 | (5.490) | 13.485 |
| Ajustes para conciliar o resultado às disponibilidades geradas pelas atividades operacionais | | | | |
| Provisão (Reversão) para demandas judiciais | 642 | (8.147) | 447 | (9.036) |
| Provisão (Reversão) distratos | - | - | 27 | (2.045) |
| Ajuste a valor presente de contas a receber | - | - | 3.967 | (1.031) |
| Juros e variação monetária sobre empréstimos e financiamentos | - | - | 683 | 66 |
| Resultado de equivalência patrimonial | (8.017) | (8.017) | 1.012 | (6.562) |
| Depreciação e amortização | 24 | 6 | 2.001 | 569 |
| Baixa de investimentos | 222 | 3.833 | 302 | - |
| Baixa ativo imobilizado | - | - | - | 57 |
| | (14.117) | 1.224 | 2.949 | (4.497) |
| Variações nos ativos e passivos | | | | |
| Decréscimo (acréscimo) em ativos: | | | | |
| Contas a receber | (25) | (41) | (70.763) | 4.290 |
| Estoques | (1.576) | - | (52.474) | (28.691) |
| Outros ativos | (44) | (1.951) | (8.205) | (8.763) |
| (Decréscimo) acréscimo em passivos | | | | |
| Fornecedores | 539 | 108 | 3.267 | (805) |
| Obrigações trabalhistas e tributárias | 597 | (13) | 4.119 | 822 |
| Contas a pagar e outros débitos | 6.971 | (5) | 39.406 | 2.796 |
| Pagamento de demandas judiciais | (2.402) | - | (2.402) | - |
| Adiantamento de clientes | (938) | 951 | 15.484 | 3.472 |
| | 3.122 | (952) | (71.568) | (26.879) |
| Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais | (10.995) | 272 | (68.619) | (31.376) |
| Fluxo de caixa das atividades de investimentos | | | | |
| Investimentos - Distribuição de lucros | 5.200 | 18.062 | - | - |
| Investimentos - aportes | (82.786) | (15.999) | (11.999) | (1.297) |
| Perda de controle (desconsolidação) | - | - | - | 1.211 |
| Ativo imobilizado e intangível | (241) | - | (10.510) | (2.255) |
| | (77.827) | 2.063 | (22.509) | (2.341) |
| Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades de investimentos | (77.827) | 2.063 | (22.509) | (2.341) |
| Fluxo de caixa das atividades de financiamentos: | | | | |
| Empréstimos e financiamentos - liberação | - | - | 14.440 | 49.415 |
| Empréstimos e financiamentos - amortização | - | (1.666) | (6.232) | (33.336) |
| Partes relacionadas | (11.672) | (14.793) | (10.550) | 369 |
| Distribuição de lucros | (3.973) | (6.433) | (3.973) | (197) |
| Movimentação reflexa no Patrimônio líquido | - | 111 | - | 111 |
| Redução capital | - | (3.715) | - | (3.715) |
| Aporte de capital | 94.269 | 17.134 | 94.269 | 17.134 |
| Caixa incorporado (incorporado/desconsolidado) | - | 1.667 | - | (20.185) |
| Participação de não controladores | - | - | - | 975 |
| Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamentos | 78.624 | (7.695) | 87.954 | 10.571 |
| Redução de caixa e equivalentes de caixa | (10.198) | (5.360) | (3.174) | (23.146) |
| Caixa e equivalentes de caixa | | | | |
| No início do exercício | 15.005 | 20.365 | 27.954 | 51.100 |
| No final do exercício | 4.807 | 15.005 | 24.780 | 27.954 |
| Redução de caixa e equivalentes de caixa | (10.198) | (5.360) | (3.174) | (23.146) |

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Notas explicativas da Administração às demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Contexto operacional

A EBM Incorporações S.A. (“EBM” ou “Companhia”) com sede na cidade de São Paulo – SP, foi constituída em 31 dezembro de 1997, na forma de sociedade limitada e em dezembro de 2021, transformou em sociedade por ações. O objeto da Companhia é atuar e participar como sócia ou acionista no capital de outras sociedades ou empreendimentos, buscando estimular a atuação destas empresas no desenvolvimento e na venda de empreendimentos imobiliários, próprios e em parceira, por meio de participação em Sociedades de Propósito Específico (SPEs) ou Sociedades em Conta de Participação (SCPs). O prazo de duração da Companhia é por tempo indeterminado.

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das seguintes empresas controladas e coligadas (denominadas em conjunto como “Grupo”), cuja participação direta está listada Nota Explicativa nº 9.

Reorganização societária de Grupo Econômico – 2021

A Companhia por meio do processo de reorganização societária do grupo econômico, visando uma maior eficiência operacional e administrativa dos negócios das sociedades envolvidas, bem como redução de custos e simplificação e racionalização administrativa e financeiro procedeu com os seguintes movimentos societários:

Eventos ocorridos com data-base junho de 2021

a) Incorporação

Em 31 de agosto de 2021, foi aprovada a Incorporação reversa da acionista da Companhia EBM Desenvolvimento Urbano e Incorporações S.A., cujo ativos e passivos apresentados em laudo de avaliação, foram vertidos para a Companhia.

Balanco Patrimonial em 30 de junho de 2021

| | R\$ | Eliminação | Saldo |
|-------------------------------|----------------|------------------|---------------|
| Ativo circulante | | | |
| Caixa e equivalentes de caixa | 1.667 | - | 1.667 |
| Créditos diversos | 2.674 | - | 2.674 |
| Total | 4.341 | - | 4.341 |
| Não circulante | | | |
| Investimentos | 162.389 | (141.642) | 20.747 |
| Total | 162.389 | (141.642) | 20.747 |
| Total do ativo | 166.730 | (141.642) | 25.088 |

Balanco Patrimonial em 30 de junho de 2021

| | R\$ | Eliminação | Saldo |
|---|----------------|------------------|---------------|
| Passivo circulante | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 1.667 | - | 1.667 |
| Obrigações trabalhistas e tributárias | 2 | - | 2 |
| Partes relacionadas | 7.355 | - | 7.355 |
| Outros débitos | 1.151 | - | 1.151 |
| Total | 10.175 | - | 10.175 |
| Não circulante | | | |
| Dividendos a pagar | 321 | - | 321 |
| Total | 321 | - | 321 |
| Patrimônio líquido | 156.234 | (156.234) | - |
| Total do passivo e do patrimônio líquido | 166.730 | (156.234) | 10.496 |

Do acervo patrimonial de R\$156.234 foi eliminado a participação societária que a EBM Desenvolvimento Urbano e Incorporações S.A. tinham junto a Companhia, sendo que o saldo de R\$ 14.592 resultou em aumento de capital (Nota Explicativa nº 17).

Os ativos/investimentos incorporados ao patrimônio referem-se às seguintes investidas:

| Investimentos | Investimentos - R\$ | Participação |
|---|---------------------|--------------|
| EBM Gestão Imobiliária Ltda. | 1.197 | 100% |
| EBM Gestão de Serviços Compartilhados Ltda. | 861 | 100% |
| EA3 Urbanismo e Loteamento Ltda. | 18.689 | 50% |
| Total | 20.747 | |

- EBM Gestão Imobiliária Ltda. – a Companhia atua na gestão dos negócios imobiliários do Grupo EBM, proporcionando o suporte necessário com as áreas de BackOffice (Administrativo, Jurídico, Financeiro, Contábil, TI, RH e Relacionamento com clientes);
- EBM Gestão de Serviços Compartilhados Ltda. – o foco da Empresa é na gestão compartilhada dos processos das empresas do Grupo EBM; e
- EA3 Urbanismo e Loteamento Ltda. – criada através de uma joint venture em 2013, a Empresa atua no desenvolvimento e na venda de condomínios fechados horizontais.

b) Cisão parcial de controladas

Em 31 de agosto de 2021, foi aprovada a cisão parcial das controladas EBM Incorporações Centro Oeste Ltda. e EBM Incorporações SP Ltda., seguida da incorporação dos acervos líquidos a Companhia.

O laudo de avaliação continha os seguintes montantes de ativos, passivos e parcela cindida, tendo como data-base 30 de junho de 2021:

EBM Incorporações SP Ltda.

| | Controladora | | |
|-------------------------|---------------|-----------------|---------------|
| | 2021 | Cisão | Saldo |
| Ativo circulante | | | |
| Caixa e equivalentes | 141 | - | 141 |
| Partes relacionadas | 5.200 | (736) | 4.464 |
| Créditos diversos | 2.696 | | 2.696 |
| Total | 8.037 | (736) | 7.301 |
| Não circulante | | | |
| Investimentos | 38.520 | (19.653) | 18.867 |
| Imobilizado | 11 | - | 11 |
| Total | 38.531 | (19.653) | 18.878 |
| Total do ativo | 46.568 | (20.389) | 26.179 |

| | Controladora | | |
|---|---------------|-----------------|---------------|
| | 2021 | Cisão | Saldo |
| Passivo circulante | | | |
| Fornecedores | 14 | - | 14 |
| Obrigações trabalhistas/trib. | 110 | - | 110 |
| Partes relacionadas | 7.907 | (1.697) | 6.210 |
| Outros débitos | 1.177 | (4) | 1.173 |
| Total | 9.208 | (1.701) | 7.507 |
| Não circulante | | | |
| Dividendos a pagar | 6.352 | - | 6.352 |
| Total | 6.352 | - | 6.352 |
| Patrimônio líquido | 31.008 | (18.688) | 12.320 |
| Total do passivo e do patrimônio | 46.568 | (20.389) | 26.179 |

EBM incorporações Centro Oeste Ltda.

| | Controladora | | |
|----------------------------|----------------|-----------------|---------------|
| | 2021 | Cisão | Saldo |
| Ativo circulante | | | |
| Caixa e equivalentes | 11.677 | - | 11.677 |
| Imóveis destinados à venda | 335 | - | 335 |
| Partes relacionadas | 8.013 | (5.132) | 2.881 |
| Créditos diversos | 1.038 | | 1.038 |
| Total | 21.063 | (5.132) | 15.931 |
| Não circulante | | | |
| Partes relacionadas | 495 | (495) | - |
| Investimentos | 114.584 | (78.362) | 36.222 |
| Imobilizado | 20 | - | 20 |
| Total | 115.099 | (78.857) | 36.242 |
| Total do ativo | 136.162 | (83.989) | 52.173 |

| | Controladora | | |
|---|----------------|-----------------|---------------|
| | 2021 | Cisão | Saldo |
| Passivo circulante | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 1.000 | - | 1.000 |
| Fornecedores | 58 | - | 58 |
| Obrigações trabalhistas e tributárias | 266 | - | 266 |
| Partes relacionadas | 13.180 | (6.903) | 6.277 |
| Outros débitos | 3.042 | (32) | 3.010 |
| Total | 17.546 | (6.935) | 10.611 |
| Não circulante | | | |
| Empréstimos e financiamentos | 23.225 | - | 23.225 |
| Partes relacionadas | 1.000 | - | 1.000 |
| Total | 24.225 | - | 24.225 |
| Patrimônio líquido | 94.391 | (77.054) | 17.337 |
| Total do passivo e do patrimônio | 136.162 | (83.989) | 52.173 |

O acervo líquido patrimonial incorporado a Companhia foi de R\$ 95.742, sendo a parcela de R\$ 18.688 oriunda da EBM Incorporações SP Ltda. e R\$77.054 parcela da EBM Incorporações Centro Oeste Ltda. Ressalta-se que este acervo líquido patrimonial não representou acréscimo patrimonial e consequentemente aumento de capital, tendo em vista com a efetivação da cisão parcial e incorporação, a parcela dos investimentos da Companhia nas sociedades segregadas fora proporcionalmente cancelada e substituída pelos ativos e passivos que compõem o acervo líquido.

2. Base de elaboração e apresentação das demonstrações financeiras

2.1. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 foram preparadas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, que incluem aquelas previstas na legislação societária brasileira, as normas, interpretações e orientações técnicas do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), aprovadas pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC) e pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia sobre a aplicação da NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício Circular/ CVM/SNC/SEP nº 02/18.

A Companhia, com base no § 6º, do artigo 177 da Lei nº 6.404/76 está adotando o ofício circular e, portanto, está observando integralmente as interpretações, orientações e normas contábeis emitidas pela CVM para fins de elaboração de suas demonstrações financeiras, com exceção à divulgação das Demonstrações do Valor Adicionado (DVA's) aplicável somente para as companhias abertas de acordo com a NBC TG 09 – Demonstrações do valor adicionado.

Essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram aprovadas pela diretoria em 28 de fevereiro de 2023.

Todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras e, somente elas, estão sendo evidenciadas e correspondem às utilizadas na gestão das operações da Companhia.

2.2. Base de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas são preparadas em conformidade com os princípios de consolidação emanados da legislação societária brasileira e CPC 36 (R3) e compreendem as informações da Companhia e de suas controladas/coligadas mencionadas na Nota Explicativa nº 9.2.

O exercício social das controladas incluídas na consolidação é coincidente com o da controladora, e as políticas contábeis foram aplicadas de forma uniforme àquelas utilizadas pela controladora e são consistentes com aquelas utilizadas no exercício anterior.

Nas demonstrações financeiras consolidadas são eliminadas as contas correntes, as receitas e despesas entre as empresas consolidadas e os resultados não realizados, bem como os investimentos, sendo destacada a participação de não controladores nos investimentos em que a Companhia detém controle ou com poder de governar as políticas financeiras e operacionais (participação ativa na administração). Para os investimentos em empresas de controle compartilhado (*“Joint Ventures”*), são contabilizados pelo método de equivalência patrimonial.

3. Políticas contábeis

3.1. Reconhecimentos de receitas e despesas

a) Apuração e apropriação do resultado de incorporação imobiliária e venda de imóveis

As práticas adotadas para a apuração e apropriação do resultado e registro dos valores nas contas de receita de reconhecimento da receita de venda de imóveis, seguem os procedimentos e orientações estabelecidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com destaque para o Ofício Circular CVM/SNC/SEP/nº 2/2018, referente aos registros contábeis ao reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída nas companhias brasileiras do setor de incorporação imobiliária, a serem observados na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas para o exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2022.

Após avaliação interna, e utilizando-se como base o referido Ofício Circular, a Companhia utilizou como política contábil o registro do momento específico do tempo (*over time*) com a manutenção de registro da receita denominado POC (*Percentual of Completion*) que está alinhada ao modelo de negócio e de gestão da Companhia e plenamente integrada ao ambiente econômico e ao contexto fático e jurídico da jurisdição onde a Companhia opera.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento em que a venda é efetivada, independentemente do prazo para liquidação financeira, pelo valor justo da contraprestação recebida ou a receber.

Nas vendas de unidades não concluídas, o resultado é apropriado da seguinte forma:

- As receitas de vendas, os custos de terrenos e construção e as comissões de vendas são apropriados ao resultado utilizando o método do percentual de conclusão de cada empreendimento e a fração ideal do terreno de cada unidade, sendo esses percentuais mensurados em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado e o m² da unidade em relação ao m² total do empreendimento, respectivamente;
- Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras, são regularmente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia de acordo com o método contábil utilizado. O efeito de tais revisões afeta o resultado prospectivamente, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 23 - Políticas Contábeis, Mudança de Estimativas e Retificações de Erros.

A diferença entre o valor da receita de venda, incluindo a atualização monetária contratual, e o valor das parcelas já recebidas é contabilizada como contas a receber, quando for positiva, ou como adiantamentos de clientes, quando for negativa.

O tratamento contábil adotado pela Companhia para os distratos de vendas é o estorno do saldo devedor do cliente, deduzindo as receitas registradas na demonstração do resultado do período na rubrica de receitas, e em contrapartida é estornado também o custo desta unidade contra o estoque da Companhia.

b) Receita de serviços

A receita de serviços é reconhecida no resultado, na extensão em que for provável que benefícios econômicos serão gerados para a Companhia e quando possa ser mensurada de forma confiável. A receita líquida é mensurada com base no valor justo da contraprestação recebida, excluindo descontos, abatimentos e encargos sobre vendas. Uma receita não é reconhecida se há uma incerteza significativa na sua realização.

As receitas da Companhia são decorrentes da prestação de serviços de gestão imobiliária, gestão financeira e de aluguéis de imóveis e de máquinas e equipamentos.

Os valores a receber pelos serviços prestados são provisionados nas datas dos serviços prestados, ou seja, no encerramento do mês, independente de faturamento.

3.2. Caixa e equivalente de caixa

Inclui caixa, saldos em conta movimento, aplicações financeiras com liquidez imediata e com risco insignificante de mudança de seu valor, com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo, e não para investimentos em outros fins.

3.3. Contas a receber

São apresentadas aos valores presentes e de realização, reconhecidos de acordo com o critério descrito na Nota Explicativa nº 3.1. Em função dos créditos perante os clientes possuem garantia real do próprio imóvel não é constituída provisão para perdas esperadas de crédito, considerando o risco de perda como insignificante.

3.4. Imóveis destinados à venda

São avaliados ao custo de construção ou aquisição, ou valor de mercado, dos dois o menor e estão compostos por terrenos, imóveis em construção e imóveis concluídos. O custo dos imóveis é formado por gastos com: aquisição de terrenos (numerário ou permuta física avaliadas ao valor justo), materiais, mão de obra aplicada (própria ou contratada de terceiros) e despesas com incorporação e encargos financeiros decorrentes dos empréstimos e financiamentos durante o período de desenvolvimento e construção dos empreendimentos imobiliários.

No caso de imóveis em construção, a parcela em estoque corresponde ao custo incorrido das unidades ainda não comercializadas.

Os imóveis a comercializar são revisados para avaliar a recuperação do valor contábil, quando eventos ou mudanças nos cenários macroeconômicos indicarem que o valor contábil não será recuperável. Se o valor contábil de um empreendimento imobiliário não for recuperável, comparado com o seu valor realizável por meio dos fluxos de caixa esperados, uma provisão é contabilizada.

3.5. Investimentos

Em controladas ou em controladas em conjunto

De acordo com o CPC 36 (R3), existe somente uma base de consolidação, o controle. Consequentemente, o CPC 36 (R3) traz a definição de controle que contém três elementos: **(a)** poder sobre uma investida; **(b)** exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e **(c)** capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nas entidades em que a Companhia precisa obter consenso com os outros acionistas ou quotistas sobre as atividades relevantes que afetam os retornos variáveis de uma entidade, a Companhia possui um acordo de participação na entidade, que pode ser classificado como operações conjuntas (“*Joint Operation*”) ou controladas em conjunto “*Joint Venture*”.

Participações em entidades controladas e coligadas

Os investimentos em sociedades controladas são registrados pelo método de equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras individuais, conforme CPC 18 (R2). De acordo com esse método, a participação da Companhia no aumento ou na diminuição do patrimônio líquido das controladas, em decorrência da apuração de lucro líquido ou prejuízo no exercício, é reconhecido como receita (ou despesa) operacional. As movimentações em reservas de capital, ou em outros itens integrantes do patrimônio líquido são reconhecidas de forma reflexa, no patrimônio líquido da Companhia.

A Companhia e suas controladas e coligadas avaliam periodicamente o valor recuperável de seus investimentos, quando existem indícios que o valor registrado possa não ser recuperado através das operações da Companhia.

As demonstrações financeiras das controladas e coligadas são elaboradas com práticas consistentes e para o mesmo período de divulgação da Companhia.

Acordos de participação

De acordo com o CPC 19 (R2), os acordos de participação são as obrigações das partes. Resumidamente, a classificação depende se o investidor tem direitos e deveres sobre o patrimônio líquido da entidade ou se o investidor tem direitos e deveres relacionados a ativos e passivos específicos da entidade. Consequentemente, nas demonstrações financeiras consolidadas, as *joint ventures* e as operações em conjunto devem ser contabilizadas pelo método de equivalência patrimonial.

Nas demonstrações financeiras individuais da controladora, as participações em entidades com operações conjuntas ou “*joint ventures*”, são reconhecidas através do método de equivalência patrimonial.

3.6. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, formação ou construção, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. Os gastos incorridos com reparos e manutenção são contabilizados somente se os benefícios econômicos associados a esses itens forem prováveis e os valores mensurados de forma confiável, enquanto os demais gastos são registrados diretamente no resultado quando incorridos. A recuperação dos ativos imobilizados por meio das operações futuras bem como as vidas úteis e o valor residual destes são acompanhadas periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário.

O imobilizado também contempla o registrado ao custo de construção dos estandes de vendas e apartamento modelo decorado de empreendimentos imobiliários. A depreciação dos bens é calculada pelo método linear às taxas compatíveis com a vida útil estimada para utilização dos estandes de vendas e apartamentos modelo, sendo a depreciação dos estandes de vendas registradas na rubrica de "Despesas comerciais", conforme orientação do OCPC 01 - Entidades de Incorporação Imobiliária.

3.7. Intangível

Representado por software e marcas, sendo que as marcas não são amortizadas, porém estão sujeitas a teste de avaliação do valor recuperável (*impairment*).

3.8. Empréstimos e financiamentos

Reconhecidos inicialmente quando do recebimento dos recursos, líquidos quando aplicável, dos custos de transação. Em seguida, são apresentados pelo método do custo amortizado.

3.9. Credores por imóveis compromissados e adiantamentos de clientes (permuta)

O valor justo do terreno é registrado como um componente do estoque de terrenos de imóveis a comercializar, em contrapartida a adiantamento de clientes no passivo, no momento da assinatura do instrumento particular ou contrato relacionado à referida transação. As receitas e os custos decorrentes de operações de permutas são apropriados ao resultado ao longo do período de construção dos empreendimentos pelos critérios descritos na Nota Explicativa nº 3.1.

Os recebimentos por vendas de imóveis, superiores ao reconhecimento das receitas conforme prática contábil descrita na Nota Explicativa nº 3.1, são controlados no passivo - adiantamentos de clientes.

3.10. Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

Um ativo é reconhecido no balanço patrimonial quando for provável que seus benefícios econômicos futuros serão gerados em favor da Companhia e seu custo ou valor puder ser mensurado com segurança. Um passivo é reconhecido no balanço patrimonial quando a Companhia possui uma obrigação legal ou constituída como resultado de um evento passado, sendo provável que um recurso econômico seja requerido para liquidá-la. São acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos financeiros incorridos.

3.11. Ajuste a valor presente de ativos e passivos

Os ativos e passivos monetários, decorrentes de operações de longo prazo ou de curto prazo quando houver efeito relevante, são ajustados a valor presente. Entidades de incorporação imobiliária, nas vendas a prazo de unidades não concluídas, apresentam recebíveis com atualização monetária. O registro e a reversão do ajuste a valor presente são realizados tendo como contrapartida o próprio grupo de receitas com vendas de imóveis.

Para outros ativos e passivos sujeitos ao ajuste a valor presente o registro e a reversão são alocados nas linhas de receita e despesa financeira.

A taxa de desconto utilizada pela Companhia possui como fundamento e premissa a taxa de desconto utilizada para quitação do saldo devedor.

3.12. Imposto de renda e contribuição social sobre o lucro

A legislação fiscal permite que as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias sejam tributadas com base em regime de caixa e não com base no critério descrito anteriormente para reconhecimento destas receitas.

- **Lucro real:** a tributação sobre o lucro compreende o imposto de renda e a contribuição social. O imposto de renda é computado sobre o lucro tributável na alíquota de 15%, acrescido do adicional de 10% para os lucros que excederem R\$240 no período de 12 meses, enquanto que contribuição social é calculada à alíquota de 9% sobre o lucro tributável reconhecido pelo regime de competência, portanto as inclusões ao lucro contábil de despesas, temporariamente não dedutíveis, ou exclusões de receitas, temporariamente não tributáveis, consideradas para apuração do lucro tributável corrente geram créditos ou débitos tributários diferidos. Os valores de impostos a recolher são apresentados líquidos das antecipações. Os valores passíveis de compensação são demonstrados no ativo circulante ou não circulante, de acordo com a previsão de sua realização.
- **RET:** controladas que possuem atividade de incorporação imobiliária que aderiram ao Regime Especial de Tributação (RET) do patrimônio de afetação. A receita está sujeita ao pagamento equivalente a 4% da receita mensal recebida, o qual corresponde ao pagamento unificado de PIS (0,37%), Cofins (1,71%), IRPJ (1,26%) e CSLL (0,66%), conforme Lei nº 10.931/04 e alterações.
- **Lucro presumido:** as controladas que possuem atividade de incorporação imobiliária e atividade de construção que optaram pelo regime de lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda é calculada à razão de 8% (inclusive atualização monetária), a da contribuição social à razão de 12%, e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

As controladas que possuem atividade de prestação de serviços ou locação que optaram pelo regime de lucro presumido, a base de cálculo do imposto de renda e da contribuição social é calculada à razão de 32%, e 100% sobre as receitas financeiras, sobre as quais se aplicam as alíquotas regulares do respectivo imposto e contribuição.

Como a prática contábil difere da prática fiscal, é calculado um passivo ou ativo de impostos e contribuições sociais federais diferidos para refletir quaisquer diferenças temporárias, comentado na Nota Explicativa nº13.

3.13. Despesas comerciais

As despesas com propaganda, marketing, promoção de vendas e outras atividades correlatas são reconhecidas ao resultado, na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas) quando efetivamente incorridas, respeitando-se o regime de competência contábil dos exercícios, de acordo com o respectivo período de veiculação.

Os gastos incorridos e diretamente relacionados à construção de estande de vendas e do apartamento modelo, bem como aqueles relativos à aquisição das mobílias e decoração do estande de vendas e do apartamento modelo de cada empreendimento imobiliário são registrados em rubrica de ativo imobilizado, desde que o prazo esperado para a sua utilização e geração de benefícios ultrapasse o período de 12 meses, e são depreciados de acordo com o respectivo prazo de vida útil estimado desses itens. As despesas de depreciação desses ativos são reconhecidas na rubrica de "Despesas comerciais" (com vendas) e não causa impacto na determinação do percentual de evolução financeira dos empreendimentos imobiliários.

As comissões sobre vendas das unidades imobiliárias quando arcadas pela entidade de incorporação imobiliária são registradas como pagamentos antecipados, os quais são apropriados ao resultado na rubrica de despesas comerciais (com vendas), observando-se os mesmos critérios de apropriação do resultado de incorporação e venda de imóveis, descritos na Nota Explicativa nº 3.1.

3.14. Instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros são reconhecidos a partir da data em que a Companhia se torna parte das disposições contratuais.

O CPC 48 contém três principais categorias de classificação para ativos financeiros: mensurados ao custo amortizado, ao Valor Justo por meio de Outros Resultados Abrangentes (VJORA) e ao Valor Justo por meio do Resultado (VJR) e para os passivos financeiros: custo amortizado e valor justo por meio do resultado.

3.15. Moeda funcional e de apresentação

A moeda funcional da Companhia é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3.16. Julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras operações. As demonstrações financeiras individuais e consolidadas incluem, portanto, várias estimativas referentes à seleção da vida útil de bens do imobilizado, provisões necessárias para passivos contingentes, determinação de provisões para tributos. Custos orçados e andamento de obras, apropriação de despesas com vendas, depreciações do estande de vendas e apartamento-modelo. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

A liquidação das transações envolvendo estas estimativas poderá resultar em valores significativamente divergentes dos registrados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas devido ao tratamento probabilístico inerente ao processo de estimativa.

A administração monitora e revisa estas estimativas e suas premissas em bases anuais.

3.16.1. Perdas por redução ao valor recuperável de ativos

A administração revisa anualmente o valor contábil líquido dos ativos com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas que possam indicar deterioração ou perda de seu valor recuperável. Sendo tais evidências identificadas e o valor contábil líquido exceder o valor recuperável, é constituída provisão para desvalorização ajustando o valor contábil líquido ao valor recuperável.

3.16.2. Provisões para demandas judiciais

As práticas contábeis para registro e divulgação de ativos e passivos contingentes e obrigações legais são as seguintes: **(i)** ativos contingentes são reconhecidos somente quando há garantias reais ou decisões judiciais favoráveis, transitadas em julgado. Os ativos contingentes com êxitos prováveis são apenas divulgados em nota explicativa; **(ii)** passivos contingentes são provisionados quando as perdas forem avaliadas como prováveis e os montantes envolvidos forem mensuráveis com suficiente segurança. Os passivos contingentes avaliados como perdas possíveis são apenas divulgados em nota explicativa e os passivos contingentes avaliados como perdas remotas não são provisionados e, tampouco, divulgados; e **(iii)** obrigações legais são registradas como exigíveis independentemente da avaliação sobre as probabilidades de êxito.

3.16.3. Custos orçados dos empreendimentos imobiliários

A Companhia utiliza o método de porcentagem de conclusão (POC) para contabilizar os seus contratos de venda de unidades imobiliárias. A utilização dessa metodologia requer que a Companhia estime os custos a incorrer (custos orçados) até o término de construção e a entrega das chaves das unidades imobiliárias pertinentes a cada empreendimento imobiliário. Os custos orçados totais, compostos pelos custos incorridos e custos previstos a incorrer para o encerramento das obras dos empreendimentos imobiliários, são periodicamente revisados, conforme a evolução das obras, e os ajustes com base nesta revisão são refletidos nos resultados da Companhia.

3.16.4. Provisão para garantias

A Companhia presta garantias para cobrir gastos com reparos em imóveis relativos a problemas técnicos de construção que possam surgir nos empreendimentos imobiliários vendidos, limitadas ao período contratual em geral cinco anos a partir da entrega do empreendimento. Componentes contratados de terceiros, que possuem garantia própria, não compõem a provisão de garantia da Companhia. A provisão para garantia sobre os imóveis vendidos é constituída à medida que os custos de unidades vendidas incorrem, sendo calculada considerando a melhor estimativa para fazer frente a desembolsos futuros dessa natureza, levando em consideração a base histórica de gastos incorridos.

3.16.5. Provisão para perda esperada de crédito e distratos

A Companhia utiliza o A administração realiza análises periódicas, a fim de identificar se existem evidências objetivas que indiquem que os benefícios econômicos associados à receita apropriada poderão não fluir para a entidade. Exemplos: **(a)** atrasos no pagamento das parcelas; **(b)** condições econômicas locais ou nacionais desfavoráveis; entre outros. Caso existam tais evidências, as respectivas provisões são registradas, sendo que o modelo adotado pela Companhia para perda esperada é a abordagem simplificada.

3.17. Resultado por ação

O resultado básico por ação é calculado por meio da divisão do resultado do exercício atribuído aos detentores de ações da Companhia pela quantidade média ponderada de ações disponíveis durante o exercício. Não há instrumentos que possam potencialmente diluir o resultado por ação. Portanto, o resultado diluído por ação é igual ao valor do resultado básico por ação conforme apresentado na Nota Explicativa nº 17.6.

3.18. Informação por segmento

A Companhia e suas controladas são voltadas basicamente para os segmentos operacionais de incorporação imobiliária. Todos os relatórios internos fornecidos para os principais tomadores de decisões operacionais, representados pelos acionistas e Administração da Companhia considera como um único segmento.

3.19. Novos pronunciamentos contábeis

As seguintes novas normas/alterações foram emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) e pelo *International Accounting Standards Board* (IASB), estão em vigor para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022, e não trouxeram impactos às demonstrações financeiras da Companhia:

- **Alterações ao CPC 15 (R1): Definição de negócios**

As alterações do CPC 15 (R1) esclarecem que, para ser considerado um negócio, um conjunto integrado de atividades e ativos deve incluir, no mínimo, um input – entrada de recursos e um processo substantivo que, juntos, contribuam significativamente para a capacidade de gerar output – saída de recursos.

Além disso, esclareceu que um negócio pode existir sem incluir todos os inputs – entradas de recursos e processos necessários para criar outputs – saída de recursos. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

- **Alterações no CPC 38, CPC 40 (R1) e CPC 48: Reforma da Taxa de Juros de Referência.**

As alterações aos Pronunciamentos CPC 38, CPC 48, e CPC 40, fornecem isenções que se aplicam a todas as relações de proteção diretamente afetadas pela reforma de referência da taxa de juros.

Uma relação de proteção é diretamente afetada se a reforma suscitar incertezas sobre o período ou o valor dos fluxos de caixa baseados na taxa de juros de referência do item objeto de hedge ou do instrumento de hedge. Essas alterações não têm impacto nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que este não possui relações de hedge de taxas de juros.

- **Alterações no CPC 26 (R1) e CPC 23: Definição de material**

As alterações fornecem uma nova definição de material que afirma, “a informação é material se sua omissão, distorção ou obscuridade pode influenciar, de modo razoável, decisões que os usuários primários das demonstrações financeiras de propósito geral tomam como base nessas demonstrações financeiras, que fornecem informações financeiras sobre relatório específico da entidade”.

As alterações esclarecem que a materialidade dependerá da natureza ou magnitude de informação, individualmente ou em combinação com outras informações, no contexto das demonstrações financeiras. Uma informação distorcida é material se poderia ser razoavelmente esperado que influencie as decisões tomadas pelos usuários primários. Essas alterações não tiveram impacto sobre as demonstrações financeiras, nem se espera que haja algum impacto futuro para a Companhia.

- **Revisão no CPC 00 (R2): Estrutura Conceitual para Relatório Financeiro**

O pronunciamento revisado traz alguns novos conceitos, fornece definições atualizadas e critérios de reconhecimento para ativos e passivos e esclarece alguns conceitos importantes. Essas alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras da Companhia.

- **Alterações no CPC 06 (R2): Benefícios Relacionados à Covid-19 Concedidos para Arrendatários em Contratos de Arrendamento.**

As alterações preveem concessão aos arrendatários na aplicação das orientações do CPC 06 (R2) sobre a modificação do contrato de arrendamento, ao contabilizar os benefícios relacionados como consequência direta da pandemia Covid-19.

Como um expediente prático, um arrendatário pode optar por não avaliar se um benefício relacionado à Covid-19 concedido pelo arrendador é uma modificação do contrato de arrendamento.

O arrendatário que fizer essa opção deve contabilizar qualquer mudança no pagamento do arrendamento resultante do benefício concedido no contrato de arrendamento relacionada ao Covid-19 da mesma forma que contabilizaria a mudança aplicando o CPC 06 (R2) se a mudança não fosse uma modificação do contrato de arrendamento.

Novas normas, alterações e interpretações à normas existentes que não são efetivas ainda e não foram adotadas antecipadamente pela Companhia (para as quais não se espera impactos significativos no período de adoção inicial e que, portanto, divulgações adicionais não estão sendo efetuadas):

- Contratos de seguros (alterações à IFRS 17 e IFRS 4);
- Referências à Estrutura Conceitual (alterações à IFRS 3);
- Produtos antes do uso pretendido (alterações à IAS 16);
- Contratos onerosos – custo de cumprimento de um contrato (alterações à IAS 37);
- Ciclo anual de melhorias às normas IFRS 2018-2020 (alterações à IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 e IAS 41); e
- Classificação de passivo como circulante e não circulante (alterações à IAS 1).

A Companhia está atualmente avaliando os impactos dessas alterações nas políticas contábeis divulgadas.

4. Caixa e equivalentes de caixa

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Caixa e bancos | 1.010 | 4.108 | 14.332 | 15.928 |
| Aplicações financeiras | 3.797 | 10.897 | 10.448 | 12.026 |
| Total | 4.807 | 15.005 | 24.780 | 27.954 |

As aplicações financeiras (equivalentes de caixa) são mantidas com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros fins, de conversibilidade imediata em um montante conhecido de caixa e estando sujeita a um insignificante risco de mudança de valor. O rendimento médio ficou em 10% ao ano em 2022 (6% em 2021).

5. Contas a receber

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Contas a receber de unidade imobiliária | 874 | 849 | 86.611 | 15.315 |
| (-) Provisão para distratos | - | - | (75) | - |
| (-) Ajuste a valor presente | - | - | (4.056) | (89) |
| Contas a receber sobre serviços | - | - | 552 | 1.085 |
| Total | 874 | 849 | 83.032 | 16.311 |
| Circulante | 874 | 849 | 56.428 | 15.954 |
| Não circulante | - | - | 26.604 | 357 |

As contas a receber de vendas de imóveis estão substancialmente atualizadas pela variação do Índice Nacional da Construção Civil (INCC) até a entrega das chaves, e posteriormente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado (IGP-M).

As contas a receber de imóveis não concluídos foram mensuradas a valor presente considerando a taxa de desconto compatível com as transações e operações realizadas. A taxa média praticada pela Companhia foi de 6,79% ao ano para o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 (6% em 2021).

As contas a receber sobre a prestação de serviços são compostas por serviços de construção e personalização (quando há modificação no projeto original da construtora solicitado pelo cliente), serviços executados a faturar, mensurados de acordo com a metragem construída, realizados pela Surya Construtora Ltda., comissões de vendas e serviços administrativos.

Apresentamos as contas a receber em 31 de dezembro de 2022 e 2021 referentes à venda de unidades imobiliárias, já deduzidas das parcelas recebidas:

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|------------|----------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Contas a receber financeiro (circulante) | 874 | 849 | 83.221 | 16.211 |
| Contas a receber financeiro (não circulante) | - | - | 316.540 | 14.320 |
| (=) Saldo | 874 | 849 | 399.761 | 30.531 |
| (-) Receitas de vendas a apropriar (Nota Explicativa nº 19) | - | - | (387.607) | (21.886) |
| (+) Adiantamento de cliente (Nota Explicativa nº 14) | - | - | 74.457 | 6.670 |
| (=) Contas a receber contábil | 874 | 849 | 86.611 | 15.315 |

O cronograma da carteira de recebíveis a longo prazo em 31 de dezembro de 2022 e 2021 por ano está demonstrado a seguir:

| | Consolidado | |
|--------------|----------------|---------------|
| | 2021 | 2021 |
| Até 2021 | 1.750 | 2.322 |
| 2022 | 24.909 | 13.889 |
| 2023 | 56.562 | 14.320 |
| 2024 | 36.415 | - |
| 2025 | 199.570 | - |
| Acima 2025 | 80.554 | - |
| Total | 399.760 | 30.531 |

6. Imóveis destinados à venda

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|--------------|----------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Imóveis concluídos | - | 2.268 | 1.611 | 2.268 |
| Imóveis em construção | - | - | 80.215 | 35.026 |
| Gastos iniciais para futura incorporação | 2.976 | - | 40.924 | 14.723 |
| Imóveis adquiridos de terceiros | 868 | - | 1.227 | 1.259 |
| Terrenos para futura incorporação | - | - | 39.843 | - |
| Provisão para distratos | - | - | 48 | - |
| Total | 3.844 | 2.268 | 163.868 | 53.276 |
| Juros capitalizados de controladas | - | - | 1.093 | 200 |
| Total | 3.844 | 2.268 | 164.961 | 53.476 |
| Circulante | 2.976 | - | 121.310 | 34.767 |
| Não circulante | 868 | 2.268 | 43.651 | 18.709 |

Os saldos apresentados referem-se substancialmente a custos de terreno, materiais e serviços aplicados nas unidades imobiliárias dos empreendimentos que se encontram em construção/construídos e ou adquiridos, bem como os juros relativos aos financiamentos para construção obtidos pelas controladas capitalizados como estoques até o momento da entrega do empreendimento, e baixados para o resultado como custo dos imóveis proporcionalmente vinculado as unidades vendidas conforme orientação da OCPC 01.

A rubrica de gastos iniciais para futura incorporação são gastos com viabilidade, aprovação de projetos, dentre outros de empreendimentos a serem lançados.

7. Transações com partes relacionadas

Os saldos apresentados referem-se a conta corrente de empreendimentos entre a Companhia e suas controladas/coligadas, mútuos ativo e passivo e dividendos a pagar a ser deliberado em ata de reunião dos sócios. Todas as transações realizadas entre partes relacionadas são sem a incidência de juros, sem correção monetária, tampouco prazo de vencimento preestabelecido e estão assim apresentados:

| Ativo | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Conta corrente empreendimento - Ativo | 339 | 211 | 339 | 315 |
| Mútuo a receber | - | 1.259 | 308 | 1.280 |
| Mútuo ativo (Adiantamento de lucro) | - | - | 3.343 | 150 |
| Total | 339 | 1.470 | 3.990 | 1.745 |
| Circulante | 339 | 1.470 | 3.990 | 1.502 |
| Não circulante | - | - | - | 243 |

i) Conta Corrente Empreendimento - Ativo:

| Ativo | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------------|--------------|------------|-------------|------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Parque América Incorporação 16 | 52 | 52 | 52 | 52 |
| EBM Incorporações 34 Spe Ltda. | - | 8 | - | - |
| EBM Incorporações 25 Spe Ltda. | - | 6 | - | - |
| EBM Incorporações 9 Spe Ltda. | - | 87 | - | - |
| EBM Incorporações 58 Spe Ltda. | - | 35 | - | - |
| Brasil Incorporação 167 Spe Ltd | - | 2 | - | - |
| Brasil Incorporação 179 Spe Ltd | - | 1 | - | - |
| Hesa 197 Investimentos Imobiliários | 275 | - | 275 | - |
| Parque América Incorporação 7 Sp | 12 | 20 | 12 | 20 |
| Spe 137 Brasil Incorporação Ltda. scp | - | - | - | 243 |
| Total | 339 | 211 | 339 | 315 |
| Circulante | 339 | 211 | 339 | 72 |
| Não circulante | - | - | - | 243 |

ii) **Mútuo a receber:**

| Ativo | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|--------------|-------------|--------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| EBM Incorporações Centro Oeste | - | 452 | 19 | 471 |
| Orbx Incorporadora S/A | - | - | 14 | - |
| Aton Construtora Ltda. | - | - | 2 | - |
| EBM Propriedades Ltda. | - | 7 | - | 7 |
| EBM Incorporações Sp Ltda. | - | 800 | - | 800 |
| Master Gestão Empresarial Ltda. | - | - | - | 2 |
| Gomes Gestão Administrativa e Financeira | - | - | 273 | - |
| Total | - | 1.259 | 308 | 1.280 |
| Circulante | - | 1.259 | 308 | 1.280 |
| Não circulante | - | - | - | - |

iii) **Mútuo ativo (Antecipação de dividendos):**

Mútuo ativo junto a sócios de empreendimentos, os quais serão compensados em períodos subsequentes com a geração de lucro e formalização em ata de reunião dos sócios sobre a distribuição de dividendos.

| Ativo | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|------|--------------|------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Mútuos ativos com sócios pessoa física | - | - | 3.343 | 150 |
| Total | - | - | 3.343 | 150 |

| Passivo | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Conta Corrente Empreendimento – Passivo | 12.012 | 5.815 | 11.556 | 861 |
| Outras contas a pagar | - | 19.000 | - | 19.000 |
| Total | 12.012 | 24.815 | 11.556 | 19.861 |
| Circulante | 12.012 | 24.815 | 11.549 | 19.861 |
| Não circulante | - | - | 7 | - |

i) **Conta Corrente Empreendimento – Passivo:**

| Passivo | Controladora | | Consolidado | |
|--------------------------------------|---------------|--------------|---------------|------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Outras contas a pagar | | | | |
| Unire Coordenação Imob Ltda. | - | 26 | - | - |
| Construtora Surya Ltda. | 263 | 4.442 | - | - |
| EA3 Desenvolvimento Urbano | 750 | - | 750 | - |
| Spe Brasil Incorporação 19 Ltda. | - | - | - | 1 |
| Spe Brasil Incorporação 92 Ltda. | - | 241 | - | 241 |
| Spe 109 Brasil Incorporação Ltda. | - | - | - | 66 |
| Spe 137 Brasil Incorporação Ltda. | - | 2 | - | - |
| Spe 113 Brasil Incorporação Ltda. | - | 6 | - | - |
| Brasil Incorporação 122 Spe Ltda. | - | 2 | - | 2 |
| Spe Brasil Incorporação 65 Ltda. | - | - | - | 501 |
| Brasil Incorporação 127 Spe Ltda. | - | 1.015 | - | - |
| EBM Incorporações 34 Spe Ltda. | 42 | 5 | - | - |
| EBM Incorporações 58 Spe Ltda. | - | 25 | - | - |
| Brasil Incorporação 164 Spe Ltda. | - | 1 | - | - |
| Hesa 176 Investimentos Imobiliários | 50 | 50 | 50 | 50 |
| EBM Gestão Serviço Compartilhado | 489 | - | - | - |
| Hesa 219 Investimentos Imobiliários | 10.065 | - | 10.065 | - |
| EBM Incorporações Centro Oeste Ltda. | 173 | - | 173 | - |
| Brasil Incorporação 194 Spe Ltda. | 80 | - | - | - |
| SPE Brasil Incorporações 38 Ltda. | - | - | 7 | - |
| SPE Brasil Incorporações 65 Ltda. | - | - | 500 | - |
| Brasil Incorporação 206 SPE Ltda. | 89 | - | - | - |
| Brasil Incorporação 122 SPE Ltda. | 2 | - | 2 | - |
| República Gestão de recursos | 9 | - | 9 | - |
| Dividendos a pagar | - | - | 36 | - |
| Total | 12.012 | 5.815 | 11.556 | 861 |
| Circulante | 12.012 | 5.815 | 11.549 | 861 |
| Não circulante | - | - | 7 | - |

ii) **Outras contas a pagar:**

| Passivo | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------|--------------|---------------|-------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Outras contas a pagar | | | | |
| Elbio Moreira | - | 13.300 | - | 13.300 |
| Bento Odilon Moreira Filho | - | 5.700 | - | 5.700 |
| Total | - | 19.000 | - | 19.000 |

O aludido débito originou-se da reestruturação societária ocorrida durante o exercício de 2021 mencionada na Nota Explicativa nº 1.

Dividendos a pagar

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------|--------------|--------------|-------------|--------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Dividendos a pagar a acionistas | 902 | 4.231 | 902 | 4.231 |
| Dividendos mínimos obrigatórios | - | 644 | - | 644 |
| Total | 902 | 4.875 | 902 | 4.875 |

Remuneração dos administradores

A remuneração do pessoal-chave da Administração para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 são demonstrados como segue:

| Descrição | Consolidado | |
|--|--------------|---------------|
| | 2022 | 2021 |
| Distribuição de dividendos (Nota Explicativa nº 17.4) | 3.973 | 38.875 |
| Pró-labore | 316 | 240 |
| Total | 4.289 | 39.115 |

8. Créditos diversos

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------|--------------|--------------|---------------|--------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Impostos a recuperar | 221 | 331 | 331 | 366 |
| Adiantamentos a fornecedores | 237 | 64 | 4.914 | 1.827 |
| Adiantamento a empregados | 31 | - | 86 | 51 |
| Despesas antecipadas (i) | 2.271 | 2.357 | 5.976 | 3.073 |
| Depósitos judiciais | - | - | 39 | 39 |
| Títulos a receber (Thais) | - | - | 114 | - |
| Outras contas a receber | 36 | - | 2.103 | 2 |
| Total | 2.796 | 2.752 | 13.563 | 5.358 |
| Circulante | 2.796 | 2.752 | 13.353 | 5.308 |
| Não circulante | - | - | 210 | 50 |

- (i) A rubrica contempla substancialmente, gastos incorridos com desenvolvimento de novos projetos e despesas com comissões sobre vendas a apropriar, que são reconhecidas ao resultado, conforme política descrita na Nota Explicativa nº 3.1.

9. Investimentos

9.1. Composição dos investimentos

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|---------------|---------------|--------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Investimento - participação direta controladas | 54.935 | 13.982 | - | - |
| Coligadas/controladas em conjunto | 8.436 | 4.944 | 8.436 | 5.025 |
| Adiantamento para Futuro Aumento de Capital (AFAC) | 67.611 | 26.607 | 8.674 | 1.400 |
| Total | 130.982 | 45.533 | 17.110 | 6.425 |

Resumo da movimentação dos investimentos e AFAC

| Descrição | Controladora | | Consolidado | |
|--|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Saldo inicial | 45.533 | 161.608 | 6.425 | 78.307 |
| Aportes | 82.786 | 15.994 | 11.999 | 4.824 |
| Dividendos | (5.200) | (21.542) | - | (1.943) |
| Equivalência patrimonial | 8.017 | 8.017 | (1.012) | 6.562 |
| Baixa (efeito no patrimônio líquido) | - | 139 | - | - |
| Baixa | (222) | (3.970) | (302) | (537) |
| Incorporação reversa (Investimento + AFAC) | - | 20.747 | - | 18.689 |
| Redução de capital | - | (109.771) | - | (70.235) |
| Cisão de controladas/coligadas | - | 2.272 | - | (2.869) |
| Baixa (dividendos de investimentos aos sócios) | - | (27.961) | - | (26.373) |
| Outras movimentações | 68 | - | - | - |
| Total | 130.982 | 45.533 | 17.110 | 6.425 |

9.2. Composição dos investimentos-controladora

Ano de 2022

| Participação direta em investida consolidada | Participação (%) | PL (*) | AFAC | DRE | Investimentos | Resultado de equivalência patrimonial |
|--|------------------|--------|-------|---------|---------------|---------------------------------------|
| Construtora Surya Ltda. | 100,00% | 779 | - | (511) | 779 | (511) |
| Unire Coordenação Imobiliária Ltda. | 100,00% | 426 | 54 | 265 | 426 | 265 |
| Spe Brasil Incorporação 64 Ltda. | 99,00% | 6 | 1 | (1) | 6 | (1) |
| Spe Brasil Incorporação 80 Ltda. | 99,00% | 15 | 1 | (2) | 15 | (2) |
| Spe 113 Brasil Incorporação Ltda. | 100,00% | 7.292 | 384 | (1.478) | 7.292 | (1.477) |
| Brasil Incorporação 136 Spe Ltda. | 99,00% | 4 | 1 | (1) | 4 | (1) |
| Brasil Incorporação 125 Spe Ltda. | 100,00% | 874 | 38 | (3) | 874 | (3) |
| EBM Incorporações 7 Spe Ltda. | 100,00% | 26 | 1 | (1) | 26 | (1) |
| EBM Incorporações 9 Spe Ltda. | 99,00% | 297 | 510 | (46) | 297 | (46) |
| Brasil Incorporação 127 Spe Ltda. | 100,00% | 7.430 | 6.851 | 843 | 7.430 | 843 |
| EBM Incorporações 36 Spe Ltda. (Brasil 254) | 100,00% | - | - | (1) | - | (1) |
| EBM Incorporações 38 Spe Ltda. (Brasil 260) | 100,00% | - | - | (2) | - | (2) |
| Spe 137 Brasil Incorporação Ltda. | 100,00% | 379 | 1.003 | (320) | 379 | (320) |
| EBM Gestão De Serviços Compartilhados Ltda. | 100,00% | 1.801 | 122 | 1.031 | 1.801 | 1.031 |
| EBM Incorporações 40 Spe Ltda. | 100,00% | 170 | 204 | (27) | 170 | (27) |
| EBM Incorporações 43 Spe Ltda. | 100,00% | 278 | 45 | (56) | 278 | (56) |
| EBM Incorporações 25 Spe Ltda. | 0,00% | - | - | (1) | - | (79) |
| Construtora Surya 2 Sp Ltda. | 100,00% | 2.734 | - | 1.524 | 2.734 | 1.524 |
| EBM Incorporações 34 Spe Ltda. | 100,00% | 463 | - | (1) | 463 | (1) |
| Brasil Incorporação 173 Spe Ltda. | 100,00% | 486 | 1 | (2) | 486 | (2) |
| Brasil Incorporação 176 Spe Ltda. (EBM 52) | 100,00% | 1.378 | 275 | (2) | 1.378 | (2) |
| EBM Incorporações 88 Spe Ltda. | 100,00% | 277 | 75 | (2) | 277 | (2) |
| EBM Incorporações 81 Spe Ltda. | 100,00% | 227 | 2.185 | (468) | 227 | (468) |
| EBM Incorporações 58 Spe Ltda. | 100,00% | 157 | 1.105 | (121) | 157 | (120) |
| EBM Incorporações 85 Spe Ltda. | 100,00% | 3.504 | 3.375 | (617) | 3.504 | (616) |
| EBM Incorporação 61 Spe Ltda. (Brasil 179) | 100,00% | 981 | 1.417 | (147) | 981 | (147) |
| Brasil Incorporação 194 Spe Ltda. (EBM 63) | 100,00% | 987 | - | (3) | 987 | (3) |
| Brasil Incorporação 164 Spe Ltda. (EBM 103) | 100,00% | 1.567 | 1.849 | 714 | 1.567 | 714 |

| Participação direta em investida consolidada | Participação (%) | PL (*) | AFAC | DRE | Investimentos | Resultado de equivalência patrimonial |
|---|------------------|---------|-------|---------|---------------|---------------------------------------|
| Unire Coordenação Imobiliária Sp Ltda. | 100,00% | (350) | 353 | (473) | (350) | (473) |
| Brasil Incorporação 163 Spe Ltda. (EBM 97) | 100,00% | 6.886 | 355 | 7.126 | 6.886 | 7.126 |
| EBM Incorporações 92 Spe Ltda. | 100,00% | - | - | (1) | - | (1) |
| Brasil Incorporação 167 Spe Ltda. (EBM 106) | 100,00% | 1.639 | 672 | 911 | 1.639 | 911 |
| Brasil Incorporação 203 Spe Ltda. | 100,00% | 10 | 422 | 1 | 10 | 1 |
| Brasil Incorporação 185 Spe Ltda. | 100,00% | 2.674 | 1.132 | 1.509 | 2.673 | 1.456 |
| Surya Empreiteira Sp Ltda. | 100,00% | (8.021) | 7.214 | (7.466) | (8.021) | (7.466) |
| EBM Incorporações Ltda.-Scp Brasil Incorporação 154 (i) | 100,00% | 7.585 | 886 | 5.800 | 7.585 | 5.562 |
| Brasil Incorporação 206 Spe Ltda. | 98,00% | 15 | 330 | 6 | 15 | 6 |
| Brasil Incorporação 181 Spe Ltda. (i) | 96,42% | 2.003 | - | (25) | 1.054 | (24) |
| Brasil Incorporação 158 Spe Ltda. | 100,00% | (11) | 352 | (20) | (10) | (20) |
| Brasil Incorporação 230 Spe Ltda. (i) | 100,00% | 4.091 | 448 | 1.434 | 4.091 | 1.434 |
| EBM Incorporação 13 Spe Ltda. (Brasil 236) | 100,00% | 12 | - | (0) | 12 | - |
| EBM Incorporações 45 Spe Ltda. (i) | 100,00% | 2.984 | 3.153 | (378) | 2.984 | (378) |
| EBM Incorporações 49 Spe Ltda. (i) | 100,00% | 2.673 | 2.245 | 612 | 2.673 | 612 |
| Brasil Incorporação 197 Spe Ltda. (i) | 100,00% | 1.017 | 0 | (1) | 1.017 | (1) |
| Brasil Incorporação 161 Spe Ltda. (EBM 74) (i) | 97,50% | 145 | 22 | (66) | 145 | (66) |
| EBM Incorporações 83 Spe Ltda. (Brasil 257) | 100,00% | 9 | 17 | 1 | 9 | 1 |
| Brasil Incorporação 172 Spe Ltda. (EBM 99) | 100,00% | 1 | - | (1) | 1 | (1) |
| Brasil Incorporação 170 Spe Ltda. (EBM 94) | 100,00% | 7 | 193 | (2) | 7 | (2) |
| EBM Incorporação 112 Spe Ltda. (i) | 100,00% | (3) | 103 | (13) | (3) | (13) |
| Brasil Incorporações 212 Ltda. (i) | 100,00% | (36) | 6.626 | (46) | (36) | (46) |
| Brasil Incorporações 116 Ltda. (i) | 100,00% | 4 | 30 | (6) | 4 | (6) |
| Brasil Incorporações 108 Ltda. (i) | 96,90% | (18) | 7.025 | (28) | (17) | (27) |
| Brasil Incorporações 145 Ltda (i) | 100,00% | (0) | - | (1) | - | (1) |
| Brasil Incorporação 209 Spe Ltda. (i) | 100,00% | 9 | 577 | (1) | 9 | (1) |
| EBM Incorporação 115 Spe Ltda. (i) | 100,00% | 0 | - | (8) | - | (8) |
| Brasil Incorporações 190 Ltda./Scp (i) | 97,74% | 668 | - | 5 | 2 | 5 |
| Brasil Incorporação 188 Spe Ltda. (i) | 100,00% | 9 | 678 | (1) | 9 | (1) |
| Brasil Incorporação 143 Spe Ltda. (i) | 100,00% | 0 | - | (1) | - | (1) |
| Brasil Incorporação 208 Spe Ltda. (i) | 100,00% | 1 | 343 | (9) | 1 | (9) |
| Brasil Incorporação 233 Spe Ltda. (i) | 97,24% | 21 | - | 11 | 21 | 11 |
| Brasil Incorporação 217 Spe Ltda. (i) | 97,75% | (30) | 1.856 | (40) | (30) | (40) |

| Participação direta em investida consolidada | Participação (%) | PL (*) | AFAC | DRE | Investimentos | Resultado de equivalência patrimonial |
|--|------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------------------------------|
| Brasil Incorporação 182 Spe Ltda. (i) | 100,00% | 8 | 3.140 | (2) | 8 | (2) |
| Brasil Incorporação 200 Spe Ltda. (i) | 100,00% | 10 | 1.266 | (0) | 9 | - |
| Brasil Incorporação 155 Spe Ltda. (i) | 100,00% | - | - | (0) | - | - |
| Total | | 56.554 | 58.937 | 9.403 | 54.935 | 9.027 |

| Participação direta em investida não consolidada | Participação (%) | PL (*) | AFAC | DRE | Investimentos | Resultado de equivalência patrimonial |
|--|------------------|---------------|---------------|----------------|---------------|---------------------------------------|
| Spe Brasil Incorporação 92 Ltda. | 50,00% | - | - | | | (1) |
| Parque América Incorporação 16 Spe Ltda. | 40,00% | 15 | 1 | (1) | 83 | (1) |
| Parque América Incorporação 7 Spe Ltda. | 40,00% | 576 | 40 | (3) | 230 | (1) |
| Parque América Incorporação 19 Spe Ltda. | 40,00% | 11 | - | (2) | 4 | (1) |
| Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda. | 25,00% | 13.290 | - | (1.217) | 3.323 | (257) |
| Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda. | 50,00% | (30) | 13.013 | (336) | (15) | (15) |
| Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda. | 25,00% | 4.516 | 1.150 | (204) | 1.129 | (47) |
| EA3 Desenvolvimento Urbano Ltda. | 50,00% | 7.366 | 3.696 | (1.374) | 3.682 | (687) |
| Total | | 25.743 | 17.900 | (3.138) | 8.436 | (1.010) |
| Total | | 82.298 | 76.837 | 6.265 | 63.371 | 8.017 |

(i) Ingressa/constituição de nova controlada

(*) Patrimônio Líquido das controladas e coligadas estão demonstrados líquido do adiantamento para futuro aumento de capital.

Ano 2021

| Participação direta em investida consolidada | Participação (%) | PL | DRE | Investimentos | Resultado de equivalência patrimonial |
|---|-------------------------|-----------|------------|----------------------|--|
| EBM Incorporações Regional Go Ltda. | (*) 0,00% | - | (1.180) | - | (1.180) |
| EBM Incorporações Regional Sp Ltda. | (*) 0,00% | - | 4.181 | - | 4.181 |
| Orbx Incorporadora E Participações Ltda. | (*) 0,00% | - | 685 | - | 685 |
| Construtora Surya Ltda. | 100,00% | 443 | (1.597) | (469) | (1.597) |
| EBM Gestão Imobiliária Ltda. | (*) 0,00% | - | - | - | - |
| República Gestão De Recursos | (*) 0,00% | - | 108 | - | 107 |
| Unire Coordenação Imobiliária L | 100,00% | 91 | (234) | (59) | (234) |
| Spe 119-Res.Santa Angelina | (*) 0,00% | - | 276 | - | 273 |
| Spe Brasil Incorporação 19 Ltda. | (*) 0,00% | - | 270 | - | 267 |
| Spe Brasil Incorporação 64 Ltda. | 99,00% | 8 | - | 1 | - |
| Spe Brasil Incorporação 80 Ltda. | 99,00% | 16 | (1) | (3) | (1) |
| Brasil Incorporação 86 S/A | (*) 0,00% | - | 1 | - | 1 |
| Spe 113 Brasil Incorporação Ltda. | 100,00% | 12.569 | 6.232 | 11.338 | 2.823 |
| Brasil Incorporação 136 Spe Ltda. | 99,00% | 6 | (1) | 4 | (1) |
| Brasil Incorporação 125 Spe Ltda. | 100,00% | 877 | (3) | 445 | (2) |
| EBM Incorporações 7 Spe Ltda. | 100,00% | 27 | (1) | 22 | - |
| EBM Incorporações 9 Ltda. | 99,00% | 195 | (20) | 52 | (4) |
| Brasil Incorporação 127 Spe Ltda. | 100,00% | 6.587 | 945 | 380 | 589 |
| Spe 137 Brasil Incorporação Ltda. | 100,00% | 247 | (205) | (28) | (203) |
| EBM Gestão De Serviços Compartilhados Ltda. | 100,00% | 870 | - | 770 | - |
| EBM Incorporações 27 Spe Ltda. | 100,00% | - | (1) | - | (1) |
| EBM Incorporações 40 Spe Ltda. | 100,00% | 97 | (1) | 8 | - |
| EBM Incorporações 36 Spe Ltda. | 100,00% | - | - | - | - |
| EBM Incorporações 38 Spe Ltda. | 100,00% | - | (1) | - | - |
| EBM Incorporações 43 Spe Ltda. | 100,00% | 1 | - | 1 | - |
| EBM Incorporações 25 Spe Ltda. | 100,00% | 79 | (3) | 79 | (1) |
| Construtora Surya 2 Sp Ltda. | 100,00% | 2.610 | 402 | 489 | 402 |
| EBM Incorporações 34 Spe Ltda. | 100,00% | 464 | (10) | 231 | (2) |
| Brasil Incorporação 173 Spe Ltda. | 100,00% | 463 | (1) | 6 | - |
| Brasil Incorporação 176 Spe Ltda. (EBM 52) | 100,00% | 1.380 | (55) | (50) | (52) |
| EBM Incorporações 88 Spe Ltda. | 100,00% | 278 | (3) | 6 | (2) |

| Participação direta em investida consolidada | Participação (%) | PL | DRE | Investimentos | Resultado de equivalência patrimonial |
|---|------------------|---------------|--------------|---------------|---------------------------------------|
| Brasil Incorporação 161 Spe Ltda. (EBM 74) | 100,00% | - | (1) | - | - |
| EBM Incorporações 81 Spe Ltda. | 100,00% | 244 | (7) | 2 | (3) |
| EBM Incorporações 58 Spe Ltda. | 100,00% | 278 | (4) | 5 | (3) |
| EBM Incorporações 83 Spe Ltda. | 100,00% | - | (1) | - | - |
| EBM Incorporações 85 Spe Ltda. | 100,00% | 2.790 | (18) | (10) | (6) |
| EBM Incorporação 61 Spe Ltda. (Brasil 179) | 100,00% | 963 | (2) | 7 | (1) |
| Brasil Incorporação 194 Spe Ltda. (EBM 63) | 100,00% | 989 | (2) | 4 | (1) |
| Brasil Incorporação 164 Spe Ltda. (EBM 103) | 100,00% | 731 | (54) | (44) | (52) |
| Unire Coordenação Imobiliária SP Ltda. | 100,00% | (7) | (107) | (105) | (107) |
| Brasil Incorporação 172 Spe Ltda. (EBM 99) | 100,00% | - | (1) | - | - |
| Brasil Incorporação 170 Spe Ltda. (EBM 94) | 100,00% | - | (1) | - | - |
| Brasil Incorporação 163 Spe Ltda. (EBM 97) | 100,00% | 1.560 | (316) | (305) | (275) |
| EBM Incorporações 92 Spe Ltda. | 100,00% | - | (1) | - | - |
| Brasil Incorporação 167 Spe Ltda. (EBM 106) | 100,00% | 728 | (152) | (145) | (149) |
| Brasil Incorporação 203 Spe Ltda. | 100,00% | 266 | (1) | 10 | (1) |
| Brasil Incorporação 185 Spe Ltda. | 100,00% | 1.150 | (52) | (42) | (51) |
| Surya Empreiteira Sp Ltda. | 100,00% | (65) | (565) | (555) | (565) |
| EBM Incorporações Ltda. - Scp Brasil Incorporação 154 | 100,00% | 2.905 | (1) | 1.905 | (1) |
| Brasil Incorporação 206 Spe Ltda. | 98,00% | 339 | (1) | 9 | (1) |
| Brasil Incorporação 181 Spe Ltda. | 100,00% | 9 | (1) | 9 | (1) |
| Brasil Incorporação 158 Spe Ltda. | 100,00% | 1 | (1) | 1 | (1) |
| EBM Incorporação 13 Spe Ltda. | 100,00% | 13 | - | 13 | - |
| Total | | 40.204 | 8.497 | 13.982 | 4.830 |

| Participação direta em investida não consolidada | Participação (%) | PL | DRE | Investimentos | Resultado de equivalência patrimonial |
|--|------------------|-----|-------|---------------|---------------------------------------|
| Ea3 Urbanismo E Loteamentos Ltd | (*) 0,00% | - | 3.239 | - | 1.619 |
| Spe 134-Res. Oeste Mix | (*) 0,00% | - | 66 | - | 7 |
| Spe 135-Res Goiânia Alpes | (*) 0,00% | - | 1 | - | - |
| Spe 136-Res.Pe.Teixeira | (*) 0,00% | - | (1) | - | - |
| Hesa 13 Invest. Imob.(Jazz) | (*) 0,00% | - | 102 | - | 31 |
| Hesa 19 Invest. Imob.(Perfect) | (*) 0,00% | - | 1.882 | - | 565 |
| Spe Faicalville Incorp. 1 Ltda. | (*) 0,00% | - | (170) | - | (85) |
| Spe Brasil Incorporação 2 Ltda. | (*) 0,00% | - | (7) | - | (2) |
| Spe Brasil Incorporação 7 Ltda. | (*) 0,00% | - | (3) | - | (2) |
| Spe Brasil Incorporação 9 Ltda. | (*) 0,00% | - | (17) | - | (8) |
| Spe Brasil Incorporação 11 Ltda. | (*) 0,00% | - | 98 | - | 49 |
| Spe Brasil Incorporação 17 Ltda. | (*) 0,00% | - | (68) | - | (34) |
| Spe Brasil Incorporação 26 S.A | (*) 0,00% | - | (32) | - | (10) |
| Spe Brasil Incorporação 28 Ltda. | (*) 0,00% | - | (6) | - | (3) |
| Spe Brasil Incorporação 29 Ltda. | (*) 0,00% | - | (1) | - | (1) |
| Spe Brasil Incorporação 32 Ltda. | (*) 0,00% | - | (1) | - | - |
| Parque América Incorporação 13 | (*) 0,00% | - | (158) | - | (63) |
| Spe Brasil Incorporação 50 Ltda. | (*) 0,00% | - | (6) | - | (3) |
| Spe Brasil Incorporação 55 Ltda. | (*) 0,00% | - | (34) | - | (17) |
| Spe Brasil Incorporação 56 Ltda. | (*) 0,00% | - | (139) | - | (70) |
| Spe Brasil Incorporação 71 Ltda. | (*) 0,00% | - | 1.233 | - | 546 |
| Spe Faiçalville Incorporação 2 | (*) 0,00% | - | (31) | - | (15) |
| Spe Brasil Incorporação 77 Ltda. | (*) 0,00% | - | 15 | - | 8 |
| Spe Brasil Incorporação 82 Ltda. | (*) 0,00% | - | - | - | - |
| Spe Brasil Incorporação 83 Ltda. | (*) 0,00% | - | (121) | - | (60) |
| Spe Brasil Incorporação 92 Ltda. | 50,00% | 483 | (264) | 223 | (132) |
| Parque América Incorporação 16 | 40,00% | 187 | (2) | 61 | (1) |
| Spe Brasil Incorporação 101 Ltda. | (*) 0,00% | - | (17) | - | (17) |
| Spe 110 Brasil Incorporação Ltd | (*) 0,00% | - | 1.231 | - | 615 |
| Brasil Incorporação 118 Spe Ltda. | (*) 0,00% | - | 907 | - | 453 |
| Brasil Incorporação 134 Spe Ltda. | (*) 0,00% | - | (193) | - | (96) |
| EBM Incorporações 4 Ltda. | (*) 0,00% | - | (1) | - | - |
| EBM Incorporações 13 Ltda. | (*) 0,00% | - | - | - | - |

| Participação direta em investida não consolidada | Participação (%) | PL | DRE | Investimentos | Resultado de equivalência patrimonial |
|--|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------------------------|
| Spe 131 Brasil Incorporação Ltda. | (*) 0,00% | - | 239 | - | 119 |
| Brasil Incorporação 149 Spe Ltd | (*) 0,00% | - | 369 | - | 184 |
| Parque América Incorporação 7 S | 40,00% | 553 | (3) | 115 | (1) |
| EBM Incorporações 31 Spe Ltda. | (*) 0,00% | - | (143) | - | (60) |
| Parque América Incorporação 19 | 40,00% | 13 | - | 5 | - |
| EBM Incorporações 45 Spe Ltda. | (*) 0,00% | - | (1) | - | - |
| EBM Incorporações 54 Spe Ltda. | (*) 0,00% | - | 18 | - | 9 |
| EBM Incorporações 49 Spe Ltda. | (*) 0,00% | - | (58) | - | (29) |
| EBM Incorporações 65 Spe Ltda. | (*) 0,00% | - | (380) | - | (281) |
| Brasil Incorporação 197 Spe Ltda. (EBM 67) | (*) 0,00% | - | (20) | - | (19) |
| EBM Incorporações 76 Spe Ltda. | (*) 0,00% | - | (1) | - | - |
| EBM Incorporações 79 Spe Ltda. | (*) 0,00% | - | (1) | - | - |
| Brasil Incorporação 199 Spe Ltda. (EBM 72) | (*) 0,00% | - | (438) | - | (393) |
| Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda. | 25,00% | 6.468 | 256 | 842 | 64 |
| Scp S21 Bela Vista | (*) 0,00% | - | 410 | - | 390 |
| Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda. | (*) 0,00% | - | 166 | - | 51 |
| Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda. | 25,00% | 4.705 | 71 | 701 | 19 |
| Brasil Incorporação 154 Spe Ltda. | (*) 0,00% | - | (234) | - | (233) |
| Spe Brasil Incorporação 41 Ltda. | (*) 0,00% | - | 42 | - | 1 |
| Spe Brasil Incorporação 74 Ltda. | (*) 0,00% | - | 2.633 | - | 27 |
| Brasil Incorporação 119 Spe Ltda. | (*) 0,00% | - | 236 | - | 3 |
| Brasil Incorporação 122 Spe Ltda. | (*) 0,00% | - | 480 | - | 6 |
| Ea3 Desenvolvimento Urbano Ltda. | 50,00% | 5.993 | 113 | 2.997 | 56 |
| Total | | 18.402 | 11.256 | 4.944 | 3.187 |
| Total | | 58.606 | 19.754 | 18.926 | 8.017 |

(*) Os investimentos nas respectivas controladas/coligadas foram baixadas em 2021 durante o processo de reestruturação societária mencionada na nota explicativa 1

9.3. Composição dos investimentos--Consolidado

Ano 2022

| Participação direta em investida não consolidada | Participação (%) | PL | DRE | Investimentos | Resultado de equivalência patrimonial |
|--|------------------|---------------|----------------|---------------|---------------------------------------|
| Spe Chácara Santo Antônio Ltda. | 0,00% | - | - | - | - |
| Spe Brasil Incorporação 19 Ltda. | 0,00% | - | - | - | (2) |
| Brasil Incorporação 86 Ltda. | 0,00% | - | - | - | - |
| Spe Brasil Incorporação 101 Ltd | 0,00% | - | - | - | - |
| Spe 109 Brasil Incorporação Ltd | 0,00% | - | - | - | - |
| Spe Brasil Incorporação 92 Ltda. | 0,00% | - | - | - | (1) |
| Parque América Incorporação 16 | 40,00% | 15 | (3) | 83 | (1) |
| Parque América Incorporação 7 S | 40,00% | 576 | (3) | 230 | (1) |
| Parque América Incorporação 19 | 40,00% | 11 | (3) | 4 | (1) |
| Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda. | 25,00% | 13.290 | (1.028) | 3.323 | (257) |
| Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda. | 50,00% | (30) | (30) | (15) | (15) |
| Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda. | 25,00% | 4.516 | (188) | 1.129 | (47) |
| Ea3 Desenvolvimento Urbano Ltda. | 50,00% | 7.366 | (1.374) | 3.682 | (687) |
| Total | | 25.743 | (2.628) | 8.436 | (1.012) |

Ano 2021

| Participação indireta em investida não consolidada | Participação (%) | PL | DRE | Investimentos | Resultado de equivalência patrimonial |
|---|-------------------------|-----------|------------|----------------------|--|
| Spe Chácara Santo Antônio Ltda. | 1% | 1.431 | (1) | 13 | - |
| Spe Brasil Incorporação 19 Ltda. | 1% | 527 | 253 | 4 | 3 |
| Brasil Incorporação 86 Ltda. | 1% | 592 | 3 | 6 | - |
| Spe Brasil Incorporação 101 Ltd | 1% | 89 | 276 | (3) | 3 |
| Spe 109 Brasil Incorporação Ltd | 1% | 6.587 | - | 61 | - |
| Brasil Incorp. 118 Spe Ltda. | (*) 0,00% | - | 1.163 | - | 582 |
| Brasil Incorp. 134 Spe Ltda. | (*) 0,00% | - | 113 | - | 56 |
| Gaio Empreendimentos Imobiliários Ltda. | (*) 0,00% | - | 2.511 | - | 753 |
| Hesa 197 Investimentos Imobiliários | (*) 0,00% | - | 2.314 | - | 578 |
| Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda. | (*) 0,00% | - | (290) | - | (87) |
| Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda. | (*) 0,00% | - | (49) | - | (12) |
| 144-Soc Res Gran Bueno 4 S/A | (*) 0,00% | - | (14) | - | (4) |
| 152-Spe Goiânia Incorp. 5 S/A | (*) 0,00% | - | (33) | - | (10) |
| Spe Empreendimentos Ipes | (*) 0,00% | - | 43 | - | 21 |
| 154-Spe Goiânia Incorp. 14 Ltda. (Green) | (*) 0,00% | - | (9) | - | (3) |
| 177-Spe Goiânia Incorp. 15 Ltda.(Vision) | (*) 0,00% | - | (1) | - | - |
| 150-Spe Salvador Incorp. 1 Ltda.(Alfhapark) | (*) 0,00% | - | 937 | - | 328 |
| 173-Spe Parque Flamboyant 2(Chateau Flamb.) | (*) 0,00% | - | (3) | - | (1) |
| Hesa 1 (Res.Splendido Life Style) | (*) 0,00% | - | (146) | - | (44) |
| Hesa 3 (Cosmopolitan) | (*) 0,00% | - | 561 | - | 168 |
| Hesa 4 (Breeze Life Style) | (*) 0,00% | - | 132 | - | 40 |
| Hesa 16 (Bossa Nova) | (*) 0,00% | - | 537 | - | 161 |
| Hesa 17(Chateau Bougainville Style) | (*) 0,00% | - | 32 | - | 10 |
| Hesa 24 (Helbor Offices Sp li-Norte) | (*) 0,00% | - | (2) | - | (1) |
| Hesa 25 (Helbor Offices Sp li-Sul) | (*) 0,00% | - | (150) | - | (45) |
| Spe Brasil Incorporação 26 S.A | (*) 0,00% | - | (45) | - | (14) |
| Spe Brasil Incorporação 28 Ltda. | (*) 0,00% | - | (6) | - | (3) |
| Spe Brasil Incorporação 29 Ltda. | (*) 0,00% | - | (3) | - | (1) |
| Spe Parque América 2 Ltda. | (*) 0,00% | - | (335) | - | (134) |
| Spe Parque América 4 Ltda. | (*) 0,00% | - | (189) | - | (76) |
| Parque América Incorporação 13 Spe Ltda. | (*) 0,00% | - | (413) | - | (165) |

| Participação indireta em investida não consolidada | Participação (%) | PL | DRE | Investimentos | Resultado de equivalência patrimonial |
|--|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------------------------|
| Spe Brasil Incorporação 55 Ltda. | (*) 0,00% | - | 47 | - | 24 |
| Spe Brasil Incorporação 56 Ltda. | (*) 0,00% | - | 4 | - | 2 |
| Spe Brasil Incorporação 59 Ltda. | (*) 0,00% | - | (228) | - | (114) |
| Spe Faicalville Incorporação 2 Ltda. | (*) 0,00% | - | (11) | - | (5) |
| Spe Brasil Incorporação 77 Ltda. | (*) 0,00% | - | 41 | - | 20 |
| Spe Brasil Incorporação 82 Ltda. | (*) 0,00% | - | (2) | - | (1) |
| Spe Brasil Incorporação 83 Ltda. | (*) 0,00% | - | (227) | - | (113) |
| Parque América Incorporação 16 Spe Ltda. | (*) 0,00% | - | (1) | - | - |
| Spe 110 Brasil Incorporação Ltda. | (*) 0,00% | - | 1.102 | - | 551 |
| Spe Faicalville Incorporação 3 Ltda. | (*) 0,00% | - | 599 | - | 300 |
| EBM Incorporações 4 Spe Ltda. | (*) 0,00% | - | (1) | - | - |
| Spe 131 Brasil Incorporação Ltda. | (*) 0,00% | - | (425) | - | (212) |
| Brasil Incorporação 149 Spe Ltda. | (*) 0,00% | - | 399 | - | 199 |
| Parque América Incorporação 7 Spe Ltda. | (*) 0,00% | - | (1) | - | (1) |
| EBM Incorporações 31 Spe Ltda. | (*) 0,00% | - | 442 | - | 185 |
| Parque América Incorporação 19 Spe Ltda. | (*) 0,00% | - | - | - | - |
| EBM Incorporações 45 Spe Ltda. | (*) 0,00% | - | (2) | - | (1) |
| EBM Incorporações 54 Spe Ltda. | (*) 0,00% | - | (223) | - | (111) |
| EBM Incorporações 49 Spe Ltda. | (*) 0,00% | - | (91) | - | (46) |
| EBM Incorporações 76 Spe Ltda. | (*) 0,00% | - | (1) | - | - |
| EBM Incorporações 79 Spe Ltda. | (*) 0,00% | - | (1) | - | - |
| Outros | - | - | - | - | 595 |
| Total | | 9.226 | 8.606 | 81 | 3.375 |
| Participação direta em investidas não consolidadas | | 18.402 | 11.257 | 4.944 | 3.187 |
| Total | | 27.628 | 19.863 | 5.025 | 6.562 |

(*) Os investimentos nas respectivas controladas/coligadas foram baixadas em 2021 durante o processo de reestruturação societária mencionada na Nota Explicativa nº 1

9.4. Movimentação dos investimentos

Movimentação detalhada dos investimentos

Ano 2022

| Participação direta em investida consolidada | Saldo inicial | Aporte | Distribuição lucro | Equivalência patrimonial | Incorporação | Outros | Baixa | Saldo final |
|--|---------------|--------|--------------------|--------------------------|--------------|--------|-------|-------------|
| Spe 137 Brasil Incorporação Ltda. | (29) | 728 | | (320) | | | | 379 |
| Spe Brasil Incorporação 64 Ltda. | 2 | 6 | | (1) | | | | 7 |
| Spe Brasil Incorporação 80 Ltda. | (3) | 20 | | (2) | | | | 15 |
| Construtora Surya Ltda. | (468) | 1.758 | | (511) | | - | | 779 |
| Unire Coordenação Imobiliária Ltda. | (59) | 220 | | 265 | | | | 426 |
| Spe Brasil Incorporação 92 Ltda. | 223 | | | (1) | | | (222) | - |
| Parque América Incorporação 16 Spe Ltda. | 60 | 24 | | (1) | | | | 83 |
| Spe 113 Brasil Incorporação Ltda. | 11.338 | 1.231 | (3.800) | (1.477) | | | | 7.292 |
| Brasil Incorporação 136 Spe Ltda. | 4 | 1 | | (1) | | | | 4 |
| Brasil Incorporação 125 Spe Ltda. | 446 | 432 | | (3) | | | | 875 |
| Brasil Incorporação 127 Spe Ltda. | 380 | 6.207 | | 843 | | | | 7.430 |
| EBM Incorporações 7 Spe Ltda. | 22 | 5 | | (1) | | | | 26 |
| EBM Incorporações 9 Spe Ltda. | 52 | 291 | | (46) | | | | 297 |
| Brasil Incorporação 230 Spe Ltda. (a) | - | 2.657 | | 1.434 | | | | 4.091 |
| EBM Incorporação 13 Spe Ltda (Brasil 236) | 9 | 4 | | | | | | 13 |
| EBM Gestão De Serviços Compartilhados Ltda. | 770 | | | 1.031 | | | | 1.801 |
| EBM Incorporações 40 Spe Ltda. | 8 | 189 | | (27) | | | | 170 |
| Parque América Incorporação 7 Spe Ltda. | 115 | 116 | | (1) | | | | 230 |
| EBM Incorporações 36 Spe Ltda. (Brasil 254) | - | 1 | | (1) | | | | - |
| EBM Incorporações 38 Spe Ltda. (Brasil 260) | - | 2 | | (2) | | | | - |
| Parque América Incorporação 19 Spe Ltda. | 5 | | | (1) | | | | 4 |
| EBM Incorporações 43 Spe Ltda. | 1 | 333 | | (56) | | | | 278 |
| EBM Incorporações 25 Spe Ltda. | 79 | | | (79) | | | - | - |
| Construtora Surya 2 Sp Ltda. | 489 | 2.121 | (1.400) | 1.524 | | | | 2.734 |
| EBM Incorporações 34 Spe Ltda. | 231 | 233 | | (1) | | | | 463 |
| Brasil Incorporação 173 Spe Ltda. | 6 | 482 | | (2) | | | | 486 |
| EBM Incorporações 45 Spe Ltda. (a) | - | 3.361 | | (378) | | | | 2.983 |
| Brasil Incorporação 176 Spe Ltda. (EBM 52) | (50) | 1.430 | | (2) | | | | 1.378 |

| Participação direta em investida consolidada | Saldo inicial | Aporte | Distribuição lucro | Equivalência patrimonial | Incorporação | Outros | Baixa | Saldo final |
|--|---------------|---------|--------------------|--------------------------|--------------|--------|-------|----------------|
| EBM Incorporações 49 Spe Ltda. (a) | - | 2.061 | | 612 | | | | 2.673 |
| EBM Incorporações 88 Spe Ltda. | 6 | 272 | | (2) | | | | 276 |
| Brasil Incorporação 197 Spe Ltda. (a) | - | 1.018 | | (1) | | | | 1.017 |
| Brasil Incorporação 161 Spe Ltda. (EBM 74) | - | 210 | | (66) | | | | 144 |
| SCP Brasil Incorporação 161 | | | | | | | | - |
| Brasil Incorporação 199 Spe Ltda. | - | | | | | | | - |
| EBM Incorporações 81 Spe Ltda. | 2 | 693 | | (468) | | | | 227 |
| EBM Incorporações 58 Spe Ltda. | 5 | 272 | | (120) | | | | 157 |
| EBM Incorporações 83 Spe Ltda. (Brasil 257) | - | 8 | | 1 | | | | 9 |
| EBM Incorporações 85 Spe Ltda. | (10) | 4.130 | | (616) | | | | 3.504 |
| EBM Incorporação 61 Spe Ltda. (Brasil 179) | 7 | 1.120 | | (147) | | | | 980 |
| Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda. | 842 | 2.738 | | (257) | | | | 3.323 |
| Brasil Incorporação 194 Spe Ltda. (EBM 63) | 4 | 985 | | (3) | | | | 986 |
| Unire Coordenação Imobiliária Sp Ltda. | (105) | 228 | | (473) | | | | (350) |
| Brasil Incorporação 164 Spe Ltda. (EBM 103) | (44) | 897 | | 714 | | | | 1.567 |
| Brasil Incorporação 170 Spe Ltda. (EBM 94) | - | 9 | | (2) | | | | 7 |
| Brasil Incorporação 172 Spe Ltda. (EBM 99) | - | 2 | | (1) | | | | 1 |
| Brasil Incorporação 163 Spe Ltda. (EBM 97) | (306) | 66 | | 7.126 | | | | 6.886 |
| EBM Incorporações 92 Spe Ltda. | 1 | | | (1) | | | | - |
| Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda. | - | | | (15) | | | | (15) |
| Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda. | 701 | 475 | | (47) | | | | 1.129 |
| Brasil Incorporação 167 Spe Ltda. (EBM 106) | (145) | 873 | | 911 | | | | 1.639 |
| Brasil Incorporação 185 Spe Ltda. | (42) | 1.207 | | 1.509 | | | | 2.674 |
| Scp Brasil Inc 185 | | | | | | | | - |
| Brasil Incorporação 203 Spe Ltda. | 9 | | | 1 | | | | 10 |
| Surya Empreiteira Sp Ltda. | (555) | | | (7.466) | | | | (8.021) |
| Ea3 Desenvolvimento Urbano Ltda. | 2.997 | 1.372 | | (687) | | | | 3.682 |
| Brasil Incorporação 154 Spe Ltda. | - | 6.966 | | 618 | | | | 7.584 |
| Scp Brasil Inc 154 | 1.905 | (6.864) | | 4.959 | | | | - |
| Scp Brasil Incorporação 154 | | | | | | | | - |
| Scp Wash Trinta e sete | | | | | | | | - |
| Brasil Incorporação 206 Spe Ltda. | 9 | | | 6 | | | | 15 |
| Brasil Incorporação 181 Spe Ltda. | 9 | (9) | | | | | | - |

| Participação direta em investida consolidada | Saldo inicial | Aporte | Distribuição lucro | Equivalência patrimonial | Incorporação | Outros | Baixa | Saldo final |
|--|---------------|---------------|--------------------|--------------------------|--------------|--------|--------------|---------------|
| EBM Incorporações SCP 181 | | 1.078 | | (24) | | | | 1.054 |
| Brasil Incorporação 158 Spe Ltda. | 5 | 5 | | (20) | | | | (10) |
| EBM Incorporação 112 Spe Ltda. | | 10 | | (13) | | | | (3) |
| Brasil Incorporações 212 Ltda. | | 10 | | (46) | | | | (36) |
| Brasil Incorporações 116 Ltda. | | 10 | | (6) | | | | 4 |
| Brasil Incorporações 108 Ltda. | | 10 | | (27) | | | | (17) |
| EBM Incorporações SCP 108 | | | | | | | | - |
| Brasil Incorporações 145 Ltda. | | 1 | | (1) | | | | - |
| Brasil Incorporações 190 Ltda./Scp | | - | | | | | | - |
| EBM Incorporações SCP 190 | | (2) | | 5 | | | | 3 |
| Brasil Incorporação 209 Spe Ltda. | | 10 | | (1) | | | | 9 |
| EBM Incorporação 115 Spe Ltda. | | 8 | | (8) | | | | - |
| Brasil Incorporação 188 Spe Ltda. | | 10 | | (1) | | | | 9 |
| Brasil Incorporação 143 Spe Ltda. | | 1 | | (1) | | | | - |
| Brasil Incorporação 233 Spe Ltda. | | 10 | | 11 | | | | 21 |
| SCP Brasil Incorporação 233 | | | | | | | | - |
| Brasil Incorporação 217 Spe Ltda. | | 10 | | (40) | | | | (30) |
| SCP Brasil Incorporação 217 | | | | | | | | - |
| Brasil Incorporação 208 Spe Ltda. | | 10 | | (9) | | | | 1 |
| Brasil Incorporação 182 Spe Ltda. | | 10 | | (2) | | | | 8 |
| Brasil Incorporação 200 Spe Ltda. | | 10 | | | | | | 10 |
| Brasil Incorporação 155 Spe Ltda. | | | | | | | | - |
| Subtotal | 18.926 | 41.782 | (5.200) | 8.085 | - | - | (222) | 63.371 |
| Resultado de outros investimentos | | - | - | (68) | - | - | - | - |
| Total | 18.926 | 41.782 | (5.200) | 8.017 | - | - | (222) | 63.371 |

(a) As respectivas controladas foram adquiridas durante o exercício de 2022 pelo montante de R\$ 9.742, sendo: **i)** Brasil Incorporação 230 Ltda (R\$ 2.548); **ii)** Ebm Incorporações 45 Ltda (R\$ 3.726); **iii)** Ebm Incorporações 49 Ltda (R\$ 2.330) e **iv)** Brasil Incorporação 197 Ltda (R\$ 1.138). Essas aquisições geraram uma perda de R\$ 1.197 registradas na demonstração de resultado no grupo de outras receitas e despesas operacionais.

Ano 2022- Consolidado

| Participação direta em investida consolidada | Saldo inicial | Aporte | Distribuição lucro | Equivalência patrimonial | Incorporação | Outros | Baixa | Saldo final |
|---|----------------------|---------------|-------------------------------|-------------------------------------|---------------------|---------------|--------------|--------------------|
| Spe Chácara Santo Antônio Ltda. | 13 | | | | | | (13) | - |
| Spe Brasil Incorporação 19 Ltda. | 4 | | | (2) | | | (1) | - |
| Brasil Incorporação 86 Ltda. | 6 | | | | | | (6) | - |
| Spe Brasil Incorporação 101 Ltd | (3) | | | | | | 3 | - |
| Spe 109 Brasil Incorporação Ltd | 62 | | | | | | (62) | - |
| Spe Brasil Incorporação 92 Ltda. | 223 | | | (1) | | | (222) | - |
| Parque América Incorporação 16 Spe Ltda. | 60 | 24 | | (1) | | | | 83 |
| Parque América Incorporação 7 Spe Ltda. | 115 | 116 | | (1) | | | | 230 |
| Parque América Incorporação 19 Spe Ltda. | 5 | | | (1) | | | | 4 |
| Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda. | 842 | 2.738 | | (257) | | | | 3.323 |
| Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda. | - | | | (15) | | | | (15) |
| Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda. | 701 | 475 | | (47) | | | | 1.129 |
| Ea3 Desenvolvimento Urbano Ltda. | 2.997 | 1.372 | | (687) | | | | 3.682 |
| Total | 5.025 | 4.725 | - | (1.012) | - | - | (302) | 8.436 |

Ano 2021

| Participação direta em investida consolidada | Saldo inicial | Aporte | Distribuição lucro | Equivalência patrimonial | Incorporação | Cisão | Redução capital | Baixa – DL(*) | Baixa | Saldo final |
|--|---------------|---------|-----------------------|-----------------------------|--------------|----------|--------------------|------------------|-------|----------------|
| EBM Incorporações Centro Oeste Ltda. | 106.428 | - | (12.481) | (1.180) | - | (77.054) | - | (15.851) | 138 | - |
| EBM Incorporações Sp Ltda. | 31.680 | - | (5.063) | 4.182 | - | (18.689) | - | (12.110) | - | - |
| Orbx Incorporadora E Participações Ltda. | 19.479 | (3.481) | - | 685 | - | - | (16.683) | - | - | - |
| República Gestão De Recursos Ltda. | 2.187 | (2.046) | - | 107 | - | - | (248) | - | - | - |
| Brasil Incorporação 86 Ltda. | 568 | - | - | 1 | - | - | (569) | - | - | - |
| Spe 137 Brasil Incorporação Ltda. | 174 | - | - | (203) | - | - | - | - | - | (29) |
| Sociedade Res Santa Angelina S/A | (105) | - | - | 274 | - | - | (169) | - | - | - |
| Spe Brasil Incorporação 64 Ltda. | 2 | - | - | - | - | - | - | - | - | 2 |
| Spe Brasil Incorporação 80 Ltda. | (2) | - | - | (1) | - | - | - | - | - | (3) |
| Construtora Surya Ltda. | - | - | - | (1.603) | - | 1.135 | - | - | - | (468) |
| EBM Gestão Imobiliária Ltda. | - | - | - | - | 84 | - | (84) | - | - | - |
| Unire Coordenação Imobiliária Ltda. | - | 1.410 | - | (234) | - | (1.235) | - | - | - | (59) |
| Ea3 Urbanismo E Loteamentos Ltda. | - | (2.939) | - | 1.619 | 15.884 | - | (14.564) | - | - | - |
| Residencial Oeste Mix Ltda. | 4 | - | - | 7 | - | - | (11) | - | - | - |
| Residencial Goiânia Alpes Ltda. | (2) | - | - | - | - | - | 2 | - | - | - |
| Hesa 13 Investimentos Imobiliários Ltda. | (76) | - | - | 30 | - | - | 46 | - | - | - |
| Hesa 19 Investimentos Imob. Ltda. | (600) | (240) | - | 565 | - | - | 275 | - | - | - |
| Faicalville Incorporação 1 Ltda. | (317) | 46 | - | (85) | - | - | 356 | - | - | - |
| Spe Brasil Incorporação 2 Ltda. | (8) | - | - | (2) | - | - | 10 | - | - | - |
| Spe Brasil Incorporação 7 Ltda. | (12) | - | - | (2) | - | - | 14 | - | - | - |
| Spe Brasil Incorporação 9 Ltda. | (23) | - | - | (8) | - | - | 31 | - | - | - |
| Spe Brasil Incorporação 11 Ltda. | 300 | - | (15) | 49 | - | - | (334) | - | - | - |
| Spe Brasil Incorporação 17 Ltda. | (641) | - | - | (34) | - | - | 675 | - | - | - |
| Spe Brasil Incorporação 19 Ltda. | 145 | - | - | 267 | - | - | (412) | - | - | - |
| Spe Brasil Incorporação 26 S.A. | - | - | - | (10) | - | (428) | 438 | - | - | - |
| Spe Brasil Incorporação 28 Ltda. | - | - | - | (3) | - | (93) | 96 | - | - | - |
| Spe Brasil Incorporação 29 Ltda. | - | - | - | - | - | (155) | 155 | - | - | - |
| Spe Brasil Incorporação 32 Ltda. | 8 | - | - | - | - | - | (8) | - | - | - |
| Spe Brasil Incorporação 41 Ltda. | 2 | - | - | - | - | - | - | - | (2) | - |
| Parque América Incorporação 13 Spe Ltda. | - | - | - | (63) | - | 396 | (333) | - | - | - |

| Participação direta em investida consolidada | Saldo inicial | Aporte | Distribuição lucro | Equivalência patrimonial | Incorporação | Cisão | Redução capital | Baixa – DL(*) | Baixa | Saldo final |
|--|---------------|---------|-----------------------|-----------------------------|--------------|---------|--------------------|------------------|-------|----------------|
| Spe Brasil Incorporação 50 Ltda. | (4) | 4.115 | - | (3) | - | (4.430) | 322 | - | - | - |
| Spe Brasil Incorporação 55 Ltda. | - | - | - | (17) | - | 28 | (11) | - | - | - |
| Spe Brasil Incorporação 56 Ltda. | - | - | (497) | (70) | - | 881 | (314) | - | - | - |
| Spe Brasil Incorporação 71 Ltda. | 72 | (503) | - | 546 | - | 12.087 | (12.202) | - | - | - |
| Spe Faiçalville Incorporação 2 Ltda. | - | - | - | (16) | - | 973 | (957) | - | - | - |
| Spe Brasil Incorporação 74 Ltda. | 78 | 14 | - | 28 | - | - | - | - | (120) | - |
| Spe Brasil Incorporação 77 Ltda. | - | - | - | 8 | - | 529 | - | - | (537) | - |
| Spe Brasil Incorporação 82 Ltda. | - | - | - | - | - | 1.937 | (1.937) | - | - | - |
| Spe Brasil Incorporação 83 Ltda. | - | - | - | (60) | - | 26.220 | (26.160) | - | - | - |
| Spe Brasil Incorporação 92 Ltda. | 354 | - | - | (131) | - | - | - | - | - | 223 |
| Parque América Incorporação 16 Spe Ltda. | - | - | - | (2) | - | 62 | - | - | - | 60 |
| Spe Brasil Incorporação 101 Ltda. | - | - | - | (17) | - | (638) | 655 | - | - | - |
| Spe 110 Brasil Incorporação Ltda. | - | (91) | - | 615 | - | 1.063 | (1.587) | - | - | - |
| Spe 113 Brasil Incorporação Ltda. | 51 | - | - | 2.823 | - | 8.464 | - | - | - | 11.338 |
| Brasil Incorporação 118 Spe Ltda. | - | (514) | - | 453 | - | 1.795 | (1.734) | - | - | - |
| Brasil Incorporação 119 Spe Ltda. | 33 | 46 | - | 8 | - | - | - | - | (87) | - |
| Brasil Incorporação 134 Spe Ltda. | 9 | 4 | - | (96) | - | 728 | (632) | - | (13) | - |
| Brasil Incorporação 136 Spe Ltda. | 5 | - | - | (1) | - | - | - | - | - | 4 |
| Brasil Incorporação 125 Spe Ltda. | 5 | - | - | (1) | - | 442 | - | - | - | 446 |
| Brasil Incorporação 122 Spe Ltda. | 60 | (5) | (6) | 9 | - | - | - | - | (58) | - |
| Brasil Incorporação 127 Spe Ltda. | (6) | - | - | 589 | - | (203) | - | - | - | 380 |
| Spe 131 Brasil Incorporação Ltda. | - | - | - | 120 | - | 5.726 | (5.846) | - | - | - |
| EBM Incorporações 7 Spe Ltda. | - | - | - | - | - | 22 | - | - | - | 22 |
| EBM Incorporações 9 Spe Ltda. | - | - | - | (4) | - | 56 | - | - | - | 52 |
| EBM Incorporações 4 Spe Ltda. | - | - | - | - | - | (44) | 44 | - | - | - |
| EBM Incorporações 13 Spe Ltda. | - | - | - | (1) | - | 10 | - | - | - | 9 |
| Brasil Incorporação 149 Spe Ltda. | - | (1.056) | - | 184 | - | 1.729 | (857) | - | - | - |
| EBM Gestão De Serviços Compartilhados Ltda. | 8 | - | - | - | 762 | - | - | - | - | 770 |
| EBM Incorporações 27 Spe Ltda. | - | 1 | - | (1) | - | - | - | - | - | - |
| EBM Incorporações 40 Spe Ltda. | - | 8 | - | - | - | - | - | - | - | 8 |
| Parque América Incorporação 7 Spe Ltda. | - | - | - | (1) | - | 116 | - | - | - | 115 |

| Participação direta em investida consolidada | Saldo inicial | Aporte | Distribuição lucro | Equivalência patrimonial | Incorporação | Cisão | Redução capital | Baixa – DL(*) | Baixa | Saldo final |
|--|---------------|--------|-----------------------|-----------------------------|--------------|-------|--------------------|------------------|---------|----------------|
| EBM Incorporações 31 Spe Ltda. | - | - | - | (60) | | 74 | (14) | - | - | - |
| Parque América Incorporação 19 Spe Ltda. | - | - | - | - | | 5 | - | - | - | 5 |
| EBM Incorporações 43 Spe Ltda. | - | - | - | - | | 1 | - | - | - | 1 |
| EBM Incorporações 25 Spe Ltda. | - | 1 | - | (2) | | 80 | - | - | - | 79 |
| Construtora Surya 2 Sp Ltda. | - | - | - | 402 | | 87 | - | - | - | 489 |
| EBM Incorporações 34 Spe Ltda. | 2 | - | - | (2) | | 231 | - | - | - | 231 |
| Brasil Incorporação 173 Spe Ltda. | - | 5 | - | - | | 1 | - | - | - | 6 |
| EBM Incorporações 45 Spe Ltda. | - | - | - | - | | 66 | (66) | - | - | - |
| Brasil Incorporação 176 Spe Ltda. | - | - | - | (52) | | 2 | - | - | - | (50) |
| EBM Incorporações 54 Spe Ltda. | - | (539) | - | 9 | | 1.373 | (843) | - | - | - |
| EBM Incorporações 49 Spe Ltda. | - | - | - | (29) | | 614 | (585) | - | - | - |
| EBM Incorporações 65 Spe Ltda. | (1) | - | - | (279) | | (172) | 452 | - | - | - |
| EBM Incorporações 88 Spe Ltda. | - | - | - | (2) | | 8 | - | - | - | 6 |
| EBM Incorporações 67 Spe Ltda. | - | - | - | (19) | | 7 | 12 | - | - | - |
| EBM Incorporações 76 Spe Ltda. | - | - | - | (1) | | 3 | (2) | - | - | - |
| EBM Incorporações 79 Spe Ltda. | - | - | - | - | | 4 | (4) | - | - | - |
| Brasil Incorporação 161 Spe Ltda. | - | - | - | - | | - | - | - | - | - |
| Brasil Incorporação 199 Spe Ltda. | - | 3.591 | - | (393) | | (44) | - | - | (3.154) | - |
| EBM Incorporações 81 Spe Ltda. | - | - | - | (2) | | 4 | - | - | - | 2 |
| EBM Incorporações 58 Spe Ltda. | - | - | - | (3) | | 8 | - | - | - | 5 |
| EBM Incorporações 83 Spe Ltda. | - | - | - | - | | - | - | - | - | - |
| EBM Incorporações 85 Spe Ltda. | - | - | - | (1) | | (9) | - | - | - | (10) |
| Brasil Incorporação 179 Spe Ltda. | - | - | - | (1) | | 8 | - | - | - | 7 |
| Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda. | - | (475) | - | 64 | | 1.253 | - | - | - | 842 |
| Brasil Incorporação 194 Spe Ltda. | - | - | - | (1) | | 5 | - | - | - | 4 |
| Unire Coordenação Imobiliária Sp Ltda. | - | - | - | (107) | | 2 | - | - | - | (105) |
| Brasil Incorporação 164 Spe Ltda. | - | - | - | (52) | | 8 | - | - | - | (44) |
| Brasil Incorporação 172 Spe Ltda. | - | - | - | - | | - | - | - | - | - |
| Brasil Incorporação 170 Spe Ltda. | - | - | - | - | | - | - | - | - | - |
| Brasil Incorporação 163 Spe Ltda. | - | - | - | (275) | | (31) | - | - | - | (306) |
| Scp S21 Bela Vista | - | (370) | - | 390 | | 1.757 | (1.777) | - | - | - |
| EBM Incorporações 92 Spe Ltda. | - | - | - | - | | 1 | - | - | - | 1 |

| Participação direta em investida consolidada | Saldo inicial | Aporte | Distribuição lucro | Equivalência patrimonial | Incorporação | Cisão | Redução capital | Baixa – DL(*) | Baixa | Saldo final |
|--|----------------|--------------|-----------------------|-----------------------------|---------------|-----------------|--------------------|------------------|----------------|----------------|
| Hesa 154 Investimentos Imobiliários Ltda. | - | - | - | 50 | - | 1.535 | (1.585) | - | - | - |
| Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda. | - | 175 | - | 18 | - | 508 | - | - | - | 701 |
| Brasil Incorporação 167 Spe Ltda. | - | - | - | (152) | - | 7 | - | - | - | (145) |
| Brasil Incorporação 154 Spe Ltda. | - | 230 | - | (240) | - | 10 | - | - | - | - |
| Brasil Incorporação 185 Spe Ltda. | - | - | - | (51) | - | 9 | - | - | - | (42) |
| Brasil Incorporação 203 Spe Ltda. | - | 10 | - | (1) | - | - | - | - | - | 9 |
| Surya Empreiteira Sp Ltda. | - | 10 | - | (565) | - | - | - | - | - | (555) |
| Ea3 Desenvolvimento Urbano Ltda. | - | 2.939 | - | 58 | - | - | - | - | - | 2.997 |
| Scp Brasil Inc 154 | - | 1.906 | - | (1) | - | - | - | - | - | 1.905 |
| Brasil Incorporação 206 Spe Ltda. | - | 10 | - | (1) | - | - | - | - | - | 9 |
| Brasil Incorporação 181 Spe Ltda. | - | 10 | - | (1) | - | - | - | - | - | 9 |
| Brasil Incorporação 158 Spe Ltda. | 3 | 3 | - | (1) | - | - | - | - | - | 5 |
| Total | 159.860 | 2.275 | (18.062) | 8.017 | 16.730 | (31.155) | (86.945) | (27.961) | (3.833) | 18.926 |

(*) Baixas ocorridas através de distribuição de lucros.

9.5. Adiantamento para futuro aumento de capital

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|-------|-------------|------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Brasil Incorporação 119 Spe Ltda. | | - | | - |
| Brasil Incorporação 125 Spe Ltda. | 38 | 432 | | - |
| Brasil Incorporação 127 Spe Ltda. | 6.851 | 6.207 | | - |
| Brasil Incorporação 136 Spe Ltda. | 1 | 1 | | - |
| Spe Chácara Santo Antônio Ltda. | - | - | | 1 |
| Brasil Incorporação 19 Ltda. | - | - | | 1 |
| Spe Brasil Incorporação 101 Ltda. | - | - | | 4 |
| Spe 109 Brasil Incorporação Ltda. | - | - | | 5 |
| Construtora Surya Ltda. | - | 912 | | - |
| EBM Incorporações 13 Spe Ltda. | - | 4 | | - |
| EBM Incorporações 34 Spe Ltda. | - | 233 | | - |
| EBM Incorporações 58 Spe Ltda. | 1.105 | 272 | | - |
| EBM Incorporações 7 Spe Ltda. | - | 4 | | - |
| EBM Incorporações 81 Spe Ltda. | 2.185 | 243 | | - |
| EBM Incorporações 85 Spe Ltda. | 3.375 | 2.801 | | - |
| EBM Incorporações 88 Spe Ltda. | 75 | 272 | | - |
| EBM Incorporações 9 Spe Ltda. | 510 | 143 | | - |
| Spe 113 Brasil Incorporação Ltda. | 384 | 1.231 | | - |
| Spe Brasil Incorporação 64 Ltda. | 1 | 6 | | - |
| Spe Brasil Incorporação 80 Ltda. | 1 | 19 | | - |
| Unire Coordenação Imobiliária Ltda. | 55 | 150 | | - |
| Construtora Surya 2 Sp Ltda. | | 2.121 | | - |
| Surya Empreiteira Sp Ltda. | 7.214 | 490 | | - |
| Spe Brasil Incorporação 92 Ltda. | | - | | 19 |
| Spe 137 Brasil Incorporação Ltda. | 1.003 | 273 | | - |
| EBM Gestão De Serviços Compartilhados Ltda. | 122 | 100 | | - |
| EBM Incorporações 40 Spe Ltda. | | 89 | | - |
| Hesa 197 Investimentos Imobiliários Ltda. | | 775 | | 775 |
| Brasil Incorporação 176 Spe Ltda. | 275 | 1.430 | | - |
| Brasil Incorporação 194 Spe Ltda. | | 985 | | - |
| Unire Coordenação Imobiliária SP Ltda. | 353 | 98 | | - |
| Hesa 176 Investimentos Imobiliários Ltda | 288 | 475 | 288 | 475 |
| Brasil Incorporação 164 Spe Ltda. | 1.849 | 775 | | - |
| Brasil Incorporação 167 Spe Ltda. | 672 | 873 | | - |
| Brasil Incorporação 179 Spe Ltda. | 1.417 | 955 | | - |
| Parque América Incorporação 7 | 16 | 106 | 16 | 106 |
| Brasil Incorporação 185 Spe Ltda. | 1.132 | 1.191 | | - |
| Brasil Incorporação 163 Spe Ltda. | 355 | 1.865 | | - |
| Brasil Incorporação 173 Spe Ltda. | 1 | 457 | | - |
| Brasil Incorporação 203 Spe Ltda. | 422 | 257 | | - |
| Brasil Incorporação 206 Spe Ltda. | 330 | 330 | | - |
| Spe Brasil Incorporação 92 Ltda. | | 18 | | - |
| Parque América Incorporação 16 SPE Ltda. | 16 | 14 | 16 | 14 |
| Brasil Incorporação 242 Spe Ltda. | 1 | | | |
| Brasil Incorporação 262 Spe Ltda. | 205 | | | |
| EBM Incorporações 43Spe Ltda. | 45 | | | |
| Brasil Incorporação 230 Spe Ltda. | 448 | | | |
| EBM Incorporações 49 Spe Ltda. | 2.245 | | | |

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|---------------------|---------------|--------------------|--------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| EBM Incorporações 45 Spe Ltda. | 3.153 | | | |
| Brasil Incorporação 154 Spe Ltda. | 886 | | | |
| Brasil Incorporação 158 Spe Ltda. | 352 | | | |
| Hesa 219 Investimentos Imobiliários Ltda. | 6.506 | | 6.506 | |
| EA3 Desenvolvimento Urbano Ltda. | 1.848 | | 1.848 | |
| Brasil Incorporação 161 Spe Ltda. | 22 | | | |
| Brasil Incorporação 212 Spe Ltda. | 6.626 | | | |
| EBM Incorporações 112 Spe Ltda. | 103 | | | |
| Brasil Incorporação 170 Spe Ltda. | 193 | | | |
| Brasil Incorporação 209 Spe Ltda. | 577 | | | |
| Brasil Incorporação 116 Spe Ltda. | 30 | | | |
| Brasil Incorporação 188 Spe Ltda. | 678 | | | |
| Brasil Incorporação 217 Spe Ltda. | 1.856 | | | |
| Brasil Incorporação 208 Spe Ltda. | 343 | | | |
| EBM Incorporações 108 Spe Ltda. | 7.025 | | | |
| Brasil Incorporação 257 Spe Ltda. | 17 | | | |
| Brasil Incorporação 182 Spe Ltda. | 3.140 | | | |
| Brasil Incorporação 200 Spe Ltda. | 1.266 | | | |
| Total | 67.611 | 26.607 | 8.674 | 1.400 |

10. Imobilizado

O imobilizado é registrado pelo custo de aquisição, deduzido das respectivas depreciações acumuladas, calculadas pelo método linear a taxas que levam em consideração o tempo de vida útil estimado dos bens. A recuperação dos ativos imobilizados por meio das operações futuras bem como as vidas úteis e o valor residual destes são acompanhadas periodicamente e ajustados de forma prospectiva, se necessário.

Movimentação do imobilizado

Consolidado

| | Terrenos | Máquinas e equipamentos | Computadores e periféricos | Moveis e utensílios | Aparelhos de comunicação | Veículo | Stand de vendas | Imóveis | Total |
|----------------------------------|-----------|-------------------------|----------------------------|---------------------|--------------------------|----------|-----------------|----------|----------------|
| Taxa de depreciação | - | 10% | 20% | 10% | 20% | 20% | - | - | - |
| Imobilizado – custo | | | | | | | | | |
| Em 31 de dezembro de 2020 | 90 | 4.058 | 901 | 752 | 67 | - | 2.803 | - | 8.671 |
| Obtenção controle | - | 7 | 178 | 16 | 1 | - | - | - | 202 |
| Perda de controle | - | (8) | (80) | (2) | - | - | (4.050) | - | (4.140) |
| Adições | - | - | 29 | 12 | 6 | - | 2.208 | - | 2.255 |
| Baixas | - | (233) | (215) | (50) | (6) | - | (592) | - | (1.096) |
| Em 31 de dezembro de 2021 | 90 | 3.824 | 813 | 728 | 68 | - | 369 | - | 5.892 |
| Adições | - | 216 | 280 | 68 | 40 | - | 9.898 | - | 10.502 |
| Baixas | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Em 31 de dezembro de 2022 | 90 | 4.040 | 1.093 | 796 | 108 | - | 10.267 | - | 16.394 |
| Imobilizado – depreciação | | | | | | | | | |
| Em 31 de dezembro de 2020 | - | (2.900) | (847) | (704) | (55) | - | (2.000) | - | (6.506) |
| Obtenção de controle | - | (1) | (38) | (4) | - | - | - | - | (43) |
| Perda de controle | - | 2 | 45 | 1 | - | - | 1.655 | - | 1.703 |
| Adições | - | (271) | (30) | (17) | (4) | - | (247) | - | (569) |
| Baixas | - | 204 | 194 | 44 | 5 | - | 592 | - | 1.039 |
| Em 31 de dezembro de 2021 | - | (2.966) | (676) | (680) | (54) | - | - | - | (4.376) |
| Adições | - | (212) | (70) | (15) | (7) | - | (1.697) | - | (2.001) |
| Baixas | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Em 31 de dezembro de 2022 | - | (3.178) | (746) | (695) | (61) | - | (1.697) | - | (6.377) |
| Imobilizado líquido | | | | | | | | | |
| Em 31 de dezembro de 2021 | 90 | 858 | 137 | 48 | 14 | - | 369 | - | 1.516 |
| Em 31 de dezembro de 2022 | 90 | 862 | 347 | 101 | 47 | - | 8.570 | - | 10.017 |

11. Intangível

Controladora e consolidado

| | Softwares | Marcas e patentes | Total |
|--|--------------|-------------------|--------------|
| Taxa de depreciação | 20% | - | - |
| Intangível - custo | | | |
| Em 31 de dezembro de 2020 | 509 | 1.017 | 1.526 |
| Adições | - | - | - |
| Baixas | - | - | - |
| Em 31 de dezembro de 2021 | 509 | 1.017 | 1.526 |
| Adições | 8 | - | 8 |
| Baixas | - | - | - |
| Em 31 de dezembro de 2022 | 517 | 1017 | 1534 |
| Intangível - amortização | | | |
| Em 31 de dezembro de 2020 | (509) | - | (509) |
| Adições/baixas | - | - | - |
| Em 31 de dezembro de 2021 | (509) | - | (509) |
| Adições/baixas | (1) | - | (1) |
| Em 31 de dezembro de 2022 | (510) | - | (510) |
| Intangível líquido - controladora | | | |
| Em 31 de dezembro de 2021 | - | 1.017 | 1.017 |
| Em 31 de dezembro de 2022 | - | 1.017 | 1.017 |
| Intangível líquido - consolidado | | | |
| Em 31 de dezembro de 2021 | - | 1.017 | 1.017 |
| Em 31 de dezembro de 2022 | 7 | 1.017 | 1.024 |

12. Empréstimos e financiamentos

| | Consolidado | |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 |
| Financiamentos para construção | 20.849 | 8.302 |
| Empréstimos (Pessoa Jurídica) | 907 | 4.563 |
| Total | 21.756 | 12.865 |
| Circulante | 2.559 | 3.063 |
| Não circulante | 19.197 | 9.802 |

Movimentação dos empréstimos e financiamentos para produção

Ano 2022

| Empresa | Credor | Vencimento | Taxas de juros a.a. | 2021 | Adições | Amortização | Juros | 2022 |
|--------------|--------------|-------------|---------------------|---------------|---------------|----------------|------------|---------------|
| Brasil 233 | Nova América | fev/23 | (i) | 1.500 | 867 | (1.500) | 40 | 907 |
| Brasil 127 | Bradesco | nov/23 | 8,90% | 8.302 | 12.209 | (110) | 448 | 20.849 |
| Brasil 113 | Topazio | 7 e 10/2022 | 8,94% | 3.063 | 1.364 | (4.622) | 195 | - |
| Total | | | | 12.865 | 14.440 | (6.232) | 683 | 21.756 |

Ano 2021

| Empresa | Credor | Vencimento | Taxas de juros a.a. | 2020 | Adições | Incorporação | Amortização | Juros | Desconsolidação | 2021 |
|-------------------------|--------------|-------------|---------------------|---------------|---------------|--------------|-----------------|-----------|-----------------|---------------|
| Brasil 167 | Nova América | 02/2023 | (i) | - | 1.500 | - | - | - | - | 1.500 |
| Brasil 127 | Bradesco | 11/2023 | 8,90% | - | 8.248 | - | - | 54 | - | 8.302 |
| EBM Desenvolvimento | PF | 12/2021 | (i) | - | - | 1.666 | (1.666) | - | - | - |
| Brasil 113 | Topazio | 7 e 10/2022 | 8,94% | 2.522 | 11.605 | - | (11.090) | 26 | - | 3.063 |
| Brasil 127 | Mútuo | 04/2023 | (i) | 686 | - | - | (686) | - | - | - |
| EBM Inc. (Centro-Oeste) | CASH | 12/2023 | 8,25% | - | 3.000 | - | - | - | (3.000) | - |
| EBM Inc. (Centro-Oeste) | BIB | 05/2024 | 7,06% | 5.000 | - | - | - | - | (5.000) | - |
| EBM Inc. (Centro-Oeste) | CEF | 10/2024 | 8,21% | 10.000 | - | - | - | - | (10.000) | - |
| EBM Inc. (Centro-Oeste) | BBM | 12/2024 | 7% | 5.000 | - | - | - | - | (5.000) | - |
| EBM Inc. (Centro-Oeste) | Cyrela | 03/2024 | 7% | 1.225 | - | - | - | - | (1.225) | - |
| EBM 65 | ABC | 10/2023 | 4,93% | 10.000 | 10.000 | - | (10.000) | - | (10.000) | - |
| Brasil 74 | Itaú | 08/2022 | 9,4% | 9.829 | 7.665 | - | (17.511) | 17 | - | - |
| Brasil 71 | Itaú | 01/2023 | 9,4% | 4.493 | 7.581 | - | - | (28) | (12.046) | - |
| Total | | | | 48.755 | 49.599 | 1.666 | (40.953) | 69 | (46.271) | 12.865 |

(i) Mútuo sem incidência de juros.

Os empréstimos e financiamentos possuem a finalidade de financiamento imobiliário e são contratados para custear os gastos com a execução da construção dos empreendimentos. Possuem como garantia a fração ideal das unidades da incorporação imobiliária.

Os financiamentos que a Companhia possui nesta data não contém cláusulas de restrições financeiras (*covenants*) que sejam hipótese de vencimentos antecipados.

Cronograma de vencimento:

| | Consolidado | |
|--------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 |
| 2022 | | 3.063 |
| 2023 | 2.559 | 9.802 |
| 2024 | 15.518 | - |
| 2025 | 3.679 | - |
| Total | 21.756 | 12.865 |

13. Imposto com recolhimento diferido

13.1. Impostos e contribuições com recolhimentos diferidos

O imposto de renda, a contribuição social, o PIS e a Cofins diferidos são registrados para refletir os efeitos fiscais decorrentes de diferenças temporárias entre a base fiscal, que determina a tributação, conforme o recebimento (Instrução Normativa nº 84/79 SRF) e a efetiva apropriação do lucro imobiliário:

| | Consolidado | |
|---|--------------|----------|
| | 2022 | 2021 |
| Contas a receber | 86.610 | 15.315 |
| (-) Distrato a pagar/provisões | - | (73) |
| (-) Adiantamento de clientes | (14.419) | (3.970) |
| Base de cálculo | 72.191 | 11.272 |
| Impostos com recolhimento diferidos (Ret 4% e lucro presumido 7%) | 2.888 | 495 |
| Circulante | 1.707 | 495 |
| Não circulante | 1.181 | - |

13.2. Despesa com imposto de renda e contribuição social

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|----------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social | (6.988) | 13.549 | (1.845) | 16.432 |
| Alíquota combinada | 34% | 34% | 34% | 34% |
| Imposto de renda e contribuição social sobre alíquota combinada | 2.376 | (4.607) | 627 | (5.587) |
| Equivalência patrimonial | 2.726 | 2.726 | (344) | 2.231 |
| Reversão/Provisão contingência | (218) | 2.770 | (152) | 3.072 |
| Reflexo RET/Lucro Presumido e prejuízo fiscal | (4.883) | (889) | (3.776) | (2.663) |
| Despesa com imposto de renda e contribuição social | - | - | (3.645) | (2.947) |
| Alíquota efetiva | | | - | (18%) |

14. Adiantamentos de clientes

| | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------|--------------|------------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Empreendimentos em construção | - | - | 14.419 | 3.970 |
| Permuta física | - | - | 60.038 | 2.700 |
| Adiantamentos (intenção) (ii) | - | - | 14.691 | 6.802 |
| SPE Brasil 127 (i) | - | - | 1.515 | 1.515 |
| Outros | 13 | 951 | 329 | 1.558 |
| Total | 13 | 951 | 90.992 | 16.545 |

(i) Referem-se a valores de unidades que não foram escolhidas pelos permutantes em empreendimentos em construção.

(ii) Adiantamentos realizados por terceiros para aquisição de unidades relativos a empreendimentos que serão lançados.

15. Contas a pagar

15.1. Outros débitos

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|--------------|----------|--------------|--------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Ministério Público (a) | - | - | 350 | 2.714 |
| Provisão para garantia de obra (passivo) | - | - | 1.895 | 485 |
| Outros débitos | - | - | 51 | - |
| Total | - | - | 2.296 | 3.199 |
| Circulante | - | - | 2.296 | 3.199 |
| Não circulante | - | - | - | - |

(a) Saldo referente a um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) firmado entre a Surya Construtora Ltda. e o Ministério Público do Trabalho referente à cobrança de multa pela contratação de mão de obra terceirizada na Empresa;

15.2. Terrenos a pagar

| | Controladora | | Consolidado | |
|------------------------------|--------------|------|---------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Brasi Incorporações 230 | - | - | 11.551 | - |
| EBM Incorporações 45 | - | - | 2.964 | - |
| Brasil Incorporações 179 | - | - | 8.917 | - |
| Brasil Incorporações 108 | - | - | 761 | - |
| Brasil Incorporações 182 | - | - | 5.500 | - |
| Brasil Incorporações 188 | - | - | 3.000 | - |
| Brasil Incorporações 163 (a) | - | - | - | 10.853 |
| Total | - | - | 32.693 | 10.853 |
| Circulante | - | - | 9.901 | - |
| Não circulante | - | - | 22.792 | 10.853 |

(a) No exercício de 2022, a respectiva obrigação foi transferida para rubrica de Débitos com Terceiros – SCP.

15.3. Débitos com terceiros – SCPs

As Sociedades em Conta de Participação (SCP) são acordos entre a Companhia (sócio ostensivo) e determinados investidores (sócio participante) conforme previsto no Art. 991 do Código Civil.

Os acordos preveem que os sócios participantes terão o direito de receber (de acordo com a sua participação no acordo) os resultados pelas vendas de unidades imobiliárias, líquidos de impostos e comissões, ao término das obras.

O saldo de débitos com terceiros possui a seguinte composição:

| Sócio Participante | Sócios ostensivos | % Part. do sócio Participante | Controladora | |
|-------------------------------------|------------------------|-------------------------------------|--------------|------------|
| | | | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| SCP Brasil Incorporações 233 | EBM Incorporações S.A. | 2,76% | 1.000 | - |
| SCP Brasil Incorporações 217 | EBM Incorporações S.A. | 2,25% | 1.000 | - |
| SCP Brasil Incorporações 161 | EBM Incorporações S.A. | 2,50% | 1.000 | - |
| SCP Brasil Incorporações 185 | EBM Incorporações S.A. | 3,50% | 1.002 | - |
| SCP Brasil Incorporações 154 | EBM Incorporações S.A. | 2,00% | 1.116 | - |
| SCP Wish Trinta e Sete - Brasil 154 | EBM Incorporações S.A. | 1,22% | 1.000 | - |
| SCP Brasil Incorporações 108 | EBM Incorporações S.A. | 3,10% | 1.000 | - |
| Não circulante | | | 7.118 | - |

| Sócio Participante | Sócios ostensivos | % Part. do sócio Participante | Consolidado | |
|-------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|---------------|------------|
| | | | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| SCP Brasil Incorporações 233 | EBM Incorporações S.A. | 2,76% | 1.000 | - |
| SCP Brasil Incorporações 217 | EBM Incorporações S.A. | 2,25% | 1.000 | - |
| SCP Brasil Incorporações 161 | EBM Incorporações S.A. | 2,50% | 1.000 | - |
| SCP Brasil Incorporações 185 | EBM Incorporações S.A. | 3,50% | 1.002 | - |
| SCP Brasil Incorporações 154 | EBM Incorporações S.A. | 2,00% | 1.116 | - |
| SCP Wish Trinta e Sete - Brasil 154 | EBM Incorporações S.A. | 1,22% | 1.000 | - |
| SCP T-30 | Brasil Incorporações 163 | 16,85% | 12.612 | - |
| SCP Brasil Incorporações 190 | EBM Incorporações S.A. | 2,26% | 665 | - |
| SCP Brasil Incorporações 137 | Brasil Incorporações 137 | 16,00% | (66) | - |
| SCP Brasil Incorporações 181 | Brasil Incorporações 181 | 4,00% | 949 | - |
| SCP Brasil Incorporações 108 | EBM Incorporações S.A. | 3,10% | 1.000 | - |
| Não circulante | | | 21.278 | - |

A movimentação destes saldos ao longo do exercício está demonstrada a seguir:

Controladora

| Sócios participantes | Saldo em 31/12/2021 | Adições | Resultado | Saldo em 31/12/2022 |
|-------------------------------------|---------------------|--------------|-----------|---------------------|
| SCP Brasil Incorporações 233 | - | 1.000 | - | 1.000 |
| SCP Brasil Incorporações 217 | - | 1.000 | - | 1.000 |
| SCP Brasil Incorporações 161 | - | 1.000 | - | 1.000 |
| SCP Brasil Incorporações 185 | - | 949 | 53 | 1.002 |
| SCP Brasil Incorporações 154 | - | 1.101 | 15 | 1.116 |
| SCP Wish Trinta e Sete - Brasil 154 | - | 1.000 | - | 1.000 |
| SCP Brasil Incorporações 108 | - | 1.000 | - | 1.000 |
| Não circulante | | 7.050 | 68 | 7.118 |

Consolidado

| Sócios participantes | Saldo em 31/12/2021 | Reclassificação (a) | Adições | Resultado | Saldo em 31/12/2022 |
|-------------------------------------|------------------------|---------------------|--------------|--------------|------------------------|
| SCP Brasil Incorporações 233 | - | - | 1.000 | - | 1.000 |
| SCP Brasil Incorporações 217 | - | - | 1.000 | - | 1.000 |
| SCP Brasil Incorporações 161 | - | - | 1.000 | - | 1.000 |
| SCP Brasil Incorporações 185 | - | - | 949 | 53 | 1.002 |
| SCP Brasil Incorporações 154 | - | 1.000 | 101 | 15 | 1.116 |
| SCP Wish Trinta e Sete - Brasil 154 | - | - | 1.000 | - | 1.000 |
| SCP T-30 | - | 11.165 | - | 1.447 | 12.612 |
| SCP Brasil Incorporações 190 | - | - | 665 | - | 665 |
| SCP Brasil Incorporações 137 | - | - | - | (66) | (66) |
| SCP Brasil Incorporações 181 | - | - | 950 | (1) | 949 |
| SCP Brasil Incorporações 108 | - | - | 1.000 | - | 1.000 |
| Não circulante | - | 12.165 | 7.665 | 1.448 | 21.278 |

(a) Sendo, R\$10.853 reclassificado no exercício de 2022 da rubrica de terrenos a pagar e R\$ 1.312 reclassificado da participação de não controladores.

16. Provisão para demandas judiciais

As contingências cíveis, trabalhistas, presidenciais ou tributárias são avaliadas como perda provável ou possível, provisionadas e/ou divulgadas, respectivamente, nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas em 31 de dezembro de 2022, conforme posição dos assessores jurídicos da Companhia.

Em 31 de dezembro de 2022, a controlada é parte em 1 processo de natureza civil e as controladas são partes em 14 (19 em 2021) processos de natureza cível, trabalhista, previdenciária e tributária. Com base na avaliação de risco feita pelos assessores jurídicos da Companhia, o processo com prognóstico de perda provável na Controladora é de R\$ 641 (R\$2.402 em 2021) e no Consolidado totalizam R\$ 2.741 (R\$ 4.559 em 2021).

Os processos com prognóstico de perda possível em 31 de dezembro de 2022 são de R\$ 2.259 (R\$9.095 em 2021) para os quais a administração não registrou nenhuma provisão.

Controladora

| | Provisão cíveis | Provisão trabalhistas | Provisão previdenciárias | Total |
|----------------------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------|
| Em 31 de dezembro de 2020 | 514 | - | 10.035 | 10.549 |
| Constituição de provisão | 1.888 | - | - | 1.888 |
| Reversão de provisão | - | - | (10.035) | (10.035) |
| Em 31 de dezembro de 2021 | 2.402 | - | - | 2.402 |
| Constituição de provisão | 642 | - | - | 642 |
| Pagamento | (2.402) | - | - | (2.402) |
| Reversão de provisão | - | - | - | - |
| Em 31 de dezembro de 2022 | 642 | - | - | 642 |

Consolidado

| | Provisão cíveis | Provisão trabalhistas | Provisão Previdenciárias | Total |
|---|--------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------|
| Em 31 de dezembro de 2020 (não auditado) | 4.187 | 329 | 10.035 | 14.551 |
| Perda de controle em investida | (812) | (7) | - | (819) |
| Constituição de provisão | 1.888 | - | - | 1.888 |
| Reversão de provisão | (704) | (185) | (10.035) | (10.924) |
| Em 31 de dezembro de 2021 | 4.559 | 137 | - | 4.696 |
| Constituição de provisão | 642 | - | - | 642 |
| Pagamento | (2.402) | - | - | (2.402) |
| Reversão de provisão | (58) | (137) | - | (195) |
| Em 31 de dezembro de 2022 | 2.741 | - | - | 2.741 |

17. Patrimônio Líquido

17.1. Capital social

Exercício de 2021:

Em 31 de agosto de 2021, o capital social foi aumentado em R\$ 14.592, proveniente do acervo líquido patrimonial da incorporação reversa da acionista EBM Desenvolvimento Urbano e Incorporações S.A., mencionado na Nota Explicativa nº 1. Desta forma, o capital social passou para R\$ 25.968, representado por 25.968.603 quotas de R\$ 1,00 (um real) cada.

Em 01 de dezembro de 2021, o capital social foi aumentado em R\$92.984, mediante capitalização de: (i) reserva de ágio de R\$37.817; (ii) reserva de lucros de R\$52.867 e; (iii) conversão de adiantamento para futuro aumento de capital (AFAC) em R\$2.300. Assim, o capital passou a ser R\$ 118.952, representado por 118.952.645 quotas de R\$1,00 (um real) cada. No mesmo, ato societário, foi aprovada a transformação do tipo jurídico de Sociedade Limitada para Sociedade por ações, com a conversão da totalidade de ações.

Mediante Ata de Assembleia Geral Extraordinária de 17 de dezembro de 2021, foi aprovada a redução de capital em R\$ 113.487 com o correspondente cancelamento de 113.487.617 ações ordinárias. A redução de capital foi implementada mediante entrega de participação societária detida pela Companhia no capital social de investidas mencionadas na Nota Explicativa nº 9, no montante de R\$109.771 (R\$ 86.776 investimento em coligada e controlada e R\$22.995 em AFAC) e em moeda corrente.

Desta forma, em 31 de dezembro de 2021, o capital social é de R\$ 5.465, representado por 5.465.029 ações ordinárias.

| Acionistas | Valor | | |
|----------------------------|--------------|------------------|-------------|
| | 31/12/2021 | Ações | % |
| Elbio Moreira | 3.825 | 3.825.520 | 70% |
| Bento Odilon Moreira Filho | 1.640 | 1.639.509 | 30% |
| Total | 5.465 | 5.465.029 | 100% |

Exercício de 2022:

Em ata de assembleia de 18 de março de 2022 aprovou, admissão de novo acionista e aumento do capital social em R\$ 39.732, proveniente de subscrição de 39.732.389 ações ordinárias da seguinte forma:

Sendo 17.133.680 novas ações integralizadas pelo montante de R\$ 17.134 pelos atuais sócios na mesma proporção das respectivas participações, pelo valor de R\$ 1,00 (um real) por ação, com recursos oriundos de adiantamento para futuro aumento de capital.

As outras 22.598.709 novas ações, integralizadas pelo sócio ingressante, pelo valor de R\$ 3,5055 (três reais e cinquenta centavos) e por ação, totalizando o montante de R\$ 79.220, dos quais R\$ 22.598 destinados a integralizar o capital social e R\$ 56.621 destinados a formação da reserva de capital.

O valor da subscrição total no exercício de 2022 foi de R\$ 96.353, sendo R\$ 39.732 creditado a conta de capital social e R\$ 56.621 na conta de ágio na subscrição de ações. Foram utilizados recursos de adiantamento para aumento de capital no montante de R\$ 17.134.

Desta forma, o capital social passou para R\$ 45.197, representado por 45.197.418 ações ordinárias.

| Acionistas | Valor 31/12/2022 | Ações | % |
|----------------------------|---------------------|-------------------|-------------|
| Cyrela Brazil Realty S.A. | 22.598 | 22.598.709 | 50% |
| Elbio Moreira | 15.819 | 15.819.096 | 35% |
| Bento Odilon Moreira Filho | 6.780 | 6.779.613 | 15% |
| Total | 45.197 | 45.197.418 | 100% |

17.2. Reserva legal

A reserva legal é constituída anualmente como destinação de 5% do lucro líquido do exercício e não poderá exceder a 20% do capital social. A reserva legal tem por fim assegurar a integridade do capital social e somente poderá ser utilizada para compensar prejuízo e aumentar o capital.

17.3. Reserva de lucros

A reserva de lucros refere-se à retenção do saldo remanescente de lucros acumulados, a fim de atender ao projeto de crescimento dos negócios, estabelecido no plano de investimentos da Companhia, conforme orçamento de capital aprovado e proposto pelos administradores da Companhia, para ser deliberado na Assembleia Geral dos Acionistas.

17.4. Reserva legal e dividendos

Em 01 de outubro de 2021, ainda como Sociedade Limitada, os sócios deliberaram sobre a distribuição de lucros, no montante de R\$ 38.598, mediante transferência de participação societária de investidas (EBM Centro Oeste e EBM São Paulo) e moeda corrente aos acionistas.

O Estatuto Social da Companhia determina que os resultados positivos, auferidos em cada exercício social terão a seguinte destinação:

- 5% para constituição da reserva legal, que não excederá 20% do capital social;
- 5% do lucro líquido, ajustado nos termos do artigo 202 da Lei nº 6.404/76, serão distribuídos aos acionistas a título de dividendos mínimos obrigatórios; e
- O saldo ficará à disposição da Assembleia Geral que decidirá sua destinação, podendo, inclusive, mantê-lo em uma das contas de reservas prevista nos artigos 194 e 197 da Lei nº 6.404/76.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia constituiu provisões de dividendos mínimos obrigatórios, conforme cálculos demonstrados a seguir:

| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
|--|------------|---------------|
| Lucro líquido (prejuízo) do exercício atribuído aos acionistas da controladora | (6.986) | 13.549 |
| Constituição de reserva legal – % | 0% | 5% |
| (-) Reserva legal | - | 677 |
| (=) Base de cálculo do dividendo mínimo obrigatório | - | 12.872 |
| Dividendo mínimos obrigatórios – % | - | 5% |
| (-) Dividendo mínimo obrigatório a pagar | - | 644 |
| (=) Lucro destinado a reserva de lucros | - | 12.228 |

17.5. Resultado reflexo em investimentos indiretos

2021

| Investida Indireta | % | Valor | Motivo |
|-----------------------------|---|------------|------------------------------------|
| República Gestão de Recurso | | 54 | Distribuição desproporcional |
| EBM Incorporações (EBM CO) | | 57 | Distribuição desproporcional junto |
| Total | | 111 | |

17.6. Lucro (prejuízo) por ação

O lucro (prejuízo) por ação é calculado por meio da divisão do resultado do exercício atribuído aos sócios controladores, pelo número de ações disponíveis no encerramento exercício.

O quadro a seguir apresenta o cálculo do lucro por ação nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022:

| Básico/diluído | Controladora | |
|--|---------------|-------------|
| | 31/12/2022 | 31/12/2021 |
| | | (i) |
| (Prejuízo) Lucro líquido atribuído aos acionistas controladores | (6.988) | 13.549 |
| Número de ações em circulação (em milhares) | 45.197 | 5.465 |
| Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação, expresso em reais | (0,15) | 2,47 |

(i) A Companhia aprovou a transformação do tipo jurídico de Sociedade Limitada para Sociedade por ações em 1º de dezembro de 2021.

18. Seguros

A Companhia e suas investidas dispõem de seguro entendido pela administração como suficiente para cobrir eventuais riscos ligados aos empreendimentos em andamento.

Não está incluído no escopo dos trabalhos de nossos auditores emitir opinião sobre a suficiência da cobertura de seguros, a qual foi determinada e avaliada quanto à adequação pela administração da Companhia.

19. Resultado da venda de imóveis a apropriar

Em atendimento ao ofício circular CVM/SNC/SEP nº 02/2018 e à NBT TG 47, 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

a) Resultado da venda de imóveis a apropriar

| | Consolidado | |
|--|----------------|--------------|
| | 2022 | 2021 |
| Vendas contratadas dos empreendimentos em construção | 533.822 | 38.963 |
| (-) Receita Bruta apropriada | (146.215) | (17.077) |
| Receita a apropriar | 387.607 | 21.886 |
| Custo Orçado dos imóveis vendidos | 347.473 | 25.429 |
| (-) Custos apropriados | (96.261) | (11.145) |
| Compromissos com custos orçados a apropriar | 251.212 | 14.284 |
| Resultado de vendas de imóveis a apropriar | 136.395 | 7.602 |

b) Custo incorrido e a incorrer das unidades em estoques

| | Consolidado | |
|--|----------------|---------------|
| | 2022 | 2021 |
| Custos incorridas das unidades em estoques | 80.215 | 14.790 |
| (+) Custos a incorrer das unidades em estoques | 199.453 | 18.956 |
| Custo total das unidades em estoques | 279.668 | 33.746 |

A receita de imóveis vendidos a apropriar está mensurada pelo valor nominal dos contratos, acrescido das atualizações contratuais e deduzido de rescisões, líquida da parcela de receita apropriada, e não contempla ajuste a valor presente tampouco impostos incidentes.

Os custos orçados dos imóveis vendidos a apropriar não contemplam encargos financeiros, os quais são apropriados aos imóveis a comercializar e ao resultado (custo dos imóveis vendidos), proporcionalmente às unidades imobiliárias vendidas, à medida que são incorridos, tampouco provisão para garantia, a qual é apropriada às unidades imobiliárias vendidas à medida da evolução financeira da obra.

20. Receita operacional líquida

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|-------------|----------------|---------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Receita com venda de imóveis e construção | 1.300 | - | 134.400 | 70.370 |
| Receita de serviços | 2.504 | - | 17.008 | 12.488 |
| Distratos | - | - | (2.782) | (1.420) |
| Reversão provisão para distratos | - | - | (75) | 643 |
| Deduções da receita (impostos/descontos) | (609) | (51) | (4.554) | (2.778) |
| Total | 3.193 | (51) | 143.997 | 79.303 |

21. Custos dos imóveis vendidos

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|----------------|--------------|------------------|-----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Custo dos imóveis vendidos (em construção/concluído) | (1.400) | - | (107.011) | (45.665) |
| Custo com imóveis de terceiros – revenda | - | - | - | (3.290) |
| Juros sobre empréstimos e financiamentos | - | - | (753) | (1.714) |
| Provisão para garantia de obra | - | - | (1.643) | (350) |
| Despesa pós-obra /manutenção | (79) | (231) | (932) | (2.090) |
| Provisão (reversão) de provisão para distratos | - | - | 1.672 | (418) |
| Total | (1.479) | (231) | (108.667) | (53.527) |

22. Despesas gerais e administrativas

| | Controladora | | Consolidado | |
|--|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Despesas com pessoal | (6.420) | (331) | (7.853) | (5.393) |
| Serviços contratados | (1.899) | (582) | (3.112) | (2.907) |
| Custas de processos e demandas judiciais | (1.138) | (1.466) | (1.657) | (2.737) |
| Viagens e estadias | (192) | (19) | (779) | (315) |
| Condomínio, manutenção e consumos | (2.792) | (84) | (3.392) | (1.514) |
| Vigilância e segurança | (101) | - | (101) | (63) |
| Conservação e limpeza | (1.112) | (10) | (1.579) | (548) |
| Taxa de administração | (7) | (8) | (7) | (23) |
| Depreciação | (25) | (7) | (304) | (567) |
| Prejuízos/perdas | (337) | (333) | (340) | (1.932) |
| Despesas gerais | (1.559) | (66) | (2.577) | (739) |
| Total | (15.582) | (2.906) | (21.701) | (16.738) |

23. Despesas comerciais

| | Controladora | | Consolidado | |
|-------------------------------------|--------------|--------------|-----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Comissões | (329) | - | (1.577) | (1.313) |
| Propaganda e publicidade | (125) | (193) | (6.870) | (2.871) |
| Depreciação | - | - | (1.697) | - |
| Brindes/premiações vendas | (5) | - | (1.540) | (577) |
| Eventos sociais | - | (5) | (1.853) | (172) |
| Estande vendas e apartamento-modelo | - | - | (2.069) | (323) |
| Outras despesas comerciais | (2) | - | (857) | (1.057) |
| Total | (461) | (198) | (16.463) | (6.313) |

24. Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------|----------------|--------------|-------------|--------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Despesas tributárias | (116) | (16) | (207) | (388) |
| Ganhos/perda em participações | (1.197) | 174 | (1.197) | 67 |
| Provisão de demandas judiciais | (642) | - | (642) | (380) |
| Reversão de provisão - judicial | - | 8.147 | 1.409 | 9.416 |
| Retenção distratos | - | - | 3 | 67 |
| Outras receitas (despesas) | (689) | 113 | 804 | (1.571) |
| Total | (2.644) | 8.418 | 170 | 7.211 |

25. Resultado financeiro

| | Controladora | | Consolidado | |
|---------------------------------|----------------|--------------|----------------|----------------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Receitas financeira: | | | | |
| Rendimento sobre aplicações | 724 | 670 | 1.544 | 1.317 |
| Multas/juros de mora | - | - | 32 | 255 |
| Descontos obtidos | 1 | - | 3 | 12 |
| Variação monetária fiscal | 2.243 | 3 | 2.268 | 208 |
| Variação monetária - societário | - | 41 | 165 | 604 |
| Total | 2.968 | 714 | 4.012 | 2.396 |
| Despesas financeira: | | | | |
| Tarifas bancárias | (9) | (9) | (83) | (121) |
| Multas | (36) | (2) | (49) | (42) |
| Juros de mora | (29) | (2) | (95) | (28) |
| Descontos concedidos | - | - | - | - |
| Despesas com financiamentos | - | (45) | (963) | (2.001) |
| IOF | (136) | - | (169) | (4) |
| Variação monetária passiva | (790) | - | (822) | (79) |
| Perda em aplicação financeira | - | (156) | - | (187) |
| Total | (1.000) | (214) | (2.181) | (2.462) |
| Total | 1.968 | 500 | 1.831 | (66) |

26. Instrumentos financeiros

A Companhia opera com diversos instrumentos financeiros, com destaque para caixa e equivalentes, contas a receber, fornecedores e empréstimos e financiamentos.

Os valores registrados no ativo e no passivo circulante têm liquidez imediata ou vencimento, em prazos inferiores a 12 meses. Considerando o prazo e as características desses instrumentos, que são sistematicamente renegociados, os valores contábeis se aproximam dos valores justos:

- i) Caixa e equivalentes de caixa: os saldos em conta corrente e aplicações financeiras mantidos em bancos têm seus valores de mercado idênticos aos saldos contábeis;

- ii) Contas a receber: corresponde aos valores apresentados nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas. O saldo de contas a receber é atualizado a índices contratuais praticados no mercado e é mantido a valor presente;
- iii) Fornecedores: os valores estimados de mercado para as obrigações com fornecedores decorrentes da contratação de serviços e aquisição de material;
- iv) Empréstimos e financiamentos: os empréstimos e financiamentos possuem taxas compatíveis com as taxas praticadas pelo mercado e estão sendo atualizadas de acordo com os contratos firmados. O saldo devedor existente em 31 de dezembro de 2022 e 2021 corresponde aos valores efetivos para liquidação;
- v) Instrumentos derivativos: a Companhia não participa em operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

Risco de crédito e taxa de juros

A Companhia restringe a exposição a riscos de crédito associados a bancos, efetuando seus investimentos em instituições financeiras de primeira linha com taxas compatíveis de mercado.

Gestão de risco de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de continuidade e conclusão do empreendimento para oferecer retorno aos sócios e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma adequada estrutura de capital.

A Companhia controla sua estrutura de capital fazendo ajustes e adequando às condições econômicas atuais. Para manter ajustada esta estrutura, A Companhia pode efetuar pagamentos de dividendos, retorno de capital aos acionistas, captação de novos empréstimos.

A dívida líquida da Companhia está assim apresentada.

| | Controladora | | Consolidado | |
|---|--------------|----------|-------------|----------|
| | 2022 | 2021 | 2022 | 2021 |
| Empréstimos e financiamentos (Nota Explicativa nº12) | - | - | 21.756 | 12.865 |
| (-) Caixa e equivalente de caixa (Nota Explicativa nº 4) | (4.807) | (15.005) | (24.780) | (27.954) |
| Dívida líquida (sobra caixa) | (4.807) | (15.005) | (3.024) | (15.089) |

Análise de sensibilidade

Conforme disposto no item 40 do CPC 40 (R1) - Instrumentos Financeiros: Evidenciação, A Companhia desenvolveu uma análise de sensibilidade para os instrumentos financeiros que estão sujeitos às oscilações na taxa do CDI, TR e INCC.

Os financiamentos para a construção de imóveis estão sujeitos a juros de 10% ao ano em média, indexados pela Taxa Referencial (TR). Com a finalidade de verificar a sensibilidade e taxa de juros ao qual a Companhia possuía exposição passiva em 31 de dezembro de 2022, foram definidos três cenários diferentes. Foi utilizada a TR dos últimos (12 meses) com base nas taxas referenciais o que equivale ao cenário provável de TR de 0,00% a.a. A partir do cenário provável para a TR, foram definidos cenários com deteriorações de 25% e 50%.

O ativo financeiro da Companhia está atrelado à variação do CDI (aplicação financeira) e INCC (Contas a receber). Com a finalidade de verificar a sensibilidade das possíveis alterações no CDI e INCC, adotando-se a data-base de 31 de dezembro de 2022, definimos o cenário provável para os próximos 12 meses, e a partir deste simulamos variações de 25% (Cenário II) e 50% (Cenário III) sobre as projeções do indexador.

Para cada cenário, foram calculadas as despesas e receitas financeiras, não se levando em consideração os efeitos fiscais e o fluxo de pagamentos programado para 2022. Calculou-se a sensibilidade das despesas financeiras aos cenários para o fator de risco TR, CDI e INCC, a partir do saldo existente em 31 de dezembro de 2022.

Controladora

| Operação | Posição em dez./2022 | Fator de risco | Cenário I Provável | Cenário II | Cenário III |
|------------------------|----------------------|----------------|--------------------|------------|-------------|
| Aplicações financeiras | 3.797 | CDI | 12,25% | 15,31% | 18,38% |
| Receita projetada | - | - | 465 | 581 | 698 |

| Operação | Posição em dez./2021 | Fator de risco | Cenário I Provável | Cenário II | Cenário III |
|------------------------|----------------------|----------------|--------------------|------------|-------------|
| Aplicações financeiras | 10.898 | CDI | 11,65% | 14,56% | 17,48% |
| Receita projetada | -- | -- | 1.270 | 1.587 | 1.905 |

Consolidado

| Operação | Posição em dez./2022 | Fator de risco | Cenário I Provável | Cenário II | Cenário III |
|------------------------|----------------------|----------------|--------------------|------------|-------------|
| Aplicações financeiras | 10.448 | CDI | 12,25% | 15,31% | 18,38% |
| Receita projetada | - | - | 1.280 | 1.600 | 1.920 |
| Contas a receber | 86.610 | INCC | 5,00% | 6,25% | 7,50% |
| Receita projetada | | | 4.331 | 5.413 | 6.496 |
| Financiamento de obra | (20.849) | TR | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Despesa projetada | - | - | - | - | - |
| Impacto líquido | - | - | 5.610 | 7.013 | 8.416 |

| Operação | Posição em dez./2021 | Fator de risco | Cenário I Provável | Cenário II | Cenário III |
|------------------------|----------------------|----------------|--------------------|------------|-------------|
| Aplicações financeiras | 12.025 | CDI | 11,65% | 14,56% | 17,48% |
| Receita projetada | - | - | 1.400 | 1.750 | 2.102 |
| Contas a receber | 15.315 | INCC | 7,3% | 9,13% | 10,95% |
| Receita projetada | | | 1.092 | 1.398 | 1.677 |
| Financiamento de obra | (11.365) | TR | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Despesa projetada | - | - | - | - | - |
| Impacto líquido | - | - | 2.492 | 3.148 | 3.779 |

27. Transações que não afetaram caixa

No exercício de 2022 e 2021, a Companhia registrou operações que não afetaram caixa e equivalentes de caixa, e, portanto, seus efeitos foram anulados das demonstrações dos fluxos de caixa, sendo apresentado a seguir os principais efeitos.

| | 2022 | |
|--|--------|--------------|
| | Ativo | Passivo (PL) |
| Efeito no balanço consolidado | - | - |
| Estoques (aumento) | 58.693 | - |
| Adiantamento de cliente (aumento) | - | 58.693 |
| Ref: a compra de terreno através de permuta física | - | - |

| | 2021 | |
|---|-----------|--------------|
| | Ativo | Passivo (PL) |
| Efeito no balanço da controladora | - | - |
| Investimentos (aumento) | 14.592 | - |
| Capital Social (aumento) | - | 14.592 |
| Ref: incorporação reversa (efeito líquido) | - | - |
| Reservas de capital/lucros (redução) | - | (92.984) |
| Capital Social (aumento) | - | 92.984 |
| Ref: aumento de capital com reservas de PL | - | - |
| Capital Social (redução) | - | (109.771) |
| Investimentos (redução) | (109.771) | - |
| Ref: redução de capital social com investimentos | - | - |
| Investimentos (redução) | (27.961) | - |
| Reserva de lucros (redução) | - | (27.961) |
| Ref: Distribuição lucros com entrega de investimentos | - | - |
| Efeito no balanço consolidado | - | - |
| Estoques (aumento) | 10.853 | - |
| Outros débitos (aumento) | - | 10.853 |
| Ref: a compra de terreno a prazo | - | - |
| Caixa e equivalentes (aumento) | 2.075 | - |
| Contas a receber (aumento) | 582 | - |
| Partes relacionadas (aumento) | 3.396 | - |
| Investimentos (aumento) | 18.689 | - |
| Demais Ativos (aumento) | 331 | - |
| Empréstimos e financiamentos (aumento) | - | 1.666 |
| Partes relacionadas (aumento) | - | 8.056 |
| Demais passivos (aumento) | - | 749 |
| Capital Social (aumento) | - | 14.592 |
| Ref: incorporação reversa | - | - |

| | 2021 | |
|---|----------|--------------|
| | Ativo | Passivo (PL) |
| Caixa e equivalentes (redução) | (7.545) | - |
| Contas a receber (redução) | (7.564) | - |
| Estoques (redução) | (43.410) | - |
| Partes relacionadas (redução) | (18.663) | - |
| Investimentos (redução) | (75.269) | - |
| Demais Ativos (redução) | (6.449) | - |
| Empréstimos e financiamentos (redução) | - | (22.046) |
| Partes relacionadas (redução) | - | (4.452) |
| Adiantamento de clientes (redução) | - | (12.017) |
| Demais passivos (redução) | - | (10.615) |
| Capital Social (redução) | - | (109.771) |
| Ref: incorporação reversa | - | - |
| | - | - |
| Caixa e equivalentes (redução) | (14.715) | - |
| Contas a receber (redução) | (16.011) | - |
| Estoques (redução) | (10.533) | - |
| Partes relacionadas (redução) | (15.648) | - |
| Investimentos (redução) | (23.161) | - |
| Demais Ativos (redução) | (5.174) | - |
| Empréstimos e financiamentos (redução) | - | (31.655) |
| Partes relacionadas (redução) | - | (16.756) |
| Demais passivos (redução) | - | (8.870) |
| Capital Social (redução) | - | (27.961) |
| Ref: Distribuição de dividendos com participação em controladas/coligadas | - | - |

* * *