

Índice

Dados da Empresa

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

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
Balanço Patrimonial Passivo	3
Demonstração do Resultado	4
Demonstração do Resultado Abrangente	5
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	8
DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	9
Demonstração de Valor Adicionado	10

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
Balanço Patrimonial Passivo	12
Demonstração do Resultado	13
Demonstração do Resultado Abrangente	14
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	15

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	16
DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	17
Demonstração de Valor Adicionado	18

Comentário do Desempenho	19
--------------------------	----

Notas Explicativas	40
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	83
Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)	85
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	86
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	87

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	51.018.519
Preferenciais	0
Total	51.018.519
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	644.170	738.795
1.01	Ativo Circulante	143.385	170.136
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	41.699	29.708
1.01.03	Contas a Receber	52.709	54.735
1.01.03.01	Clientes	52.709	54.735
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.268	2.550
1.01.07	Despesas Antecipadas	4.575	2.536
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	41.134	80.607
1.01.08.01	Ativos Não-Correntes a Venda	41.134	80.607
1.01.08.01.01	Imóveis a comercializar	21.289	65.319
1.01.08.01.02	Adiantamentos a fornecedores	9.186	4.977
1.01.08.01.03	Aplicações financeiras restritas	0	2.910
1.01.08.01.05	Outros ativos	10.659	7.401
1.02	Ativo Não Circulante	500.785	568.659
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	127.130	216.713
1.02.01.04	Contas a Receber	39.460	72.508
1.02.01.04.01	Clientes	39.460	72.508
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	76.450	103.663
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	11.220	40.542
1.02.01.10.03	Imóveis a comercializar	10.210	31.093
1.02.01.10.04	Depósitos judiciais	1.010	1.009
1.02.01.10.07	Aplicações financeiras restritas	0	8.440
1.02.02	Investimentos	339.482	325.649
1.02.03	Imobilizado	32.291	24.381
1.02.04	Intangível	1.882	1.916

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	644.170	738.795
2.01	Passivo Circulante	161.455	154.576
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	10.103	10.025
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	10.103	10.025
2.01.02	Fornecedores	10.028	15.105
2.01.03	Obrigações Fiscais	6.608	7.472
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	6.608	7.472
2.01.03.01.02	Obrigações tributárias	6.608	7.472
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	100.886	103.501
2.01.05	Outras Obrigações	25.481	13.182
2.01.05.02	Outros	25.481	13.182
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	560	6.386
2.01.05.02.04	Contas a pagar	72	59
2.01.05.02.05	Obrigações por compra de imóveis	19.302	5.665
2.01.05.02.06	Adiantamento de clientes	4.777	60
2.01.05.02.07	Arrendamentos a pagar	770	1.012
2.01.06	Provisões	8.349	5.291
2.01.06.02	Outras Provisões	8.349	5.291
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	2.625	5.179
2.01.06.02.04	Provisão para Perda - Investimentos	5.724	112
2.02	Passivo Não Circulante	32.015	129.686
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.189	91.347
2.02.02	Outras Obrigações	20.254	29.537
2.02.02.01	Passivos com Partes Relacionadas	18.743	5.107
2.02.02.02	Outros	1.511	24.430
2.02.02.02.03	Fornecedores	1.410	1.526
2.02.02.02.04	Obrigações por compra de imóveis	0	22.743
2.02.02.02.05	Arrendamentos a pagar	101	161
2.02.04	Provisões	9.572	8.802
2.02.04.02	Outras Provisões	9.572	8.802
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	1.917	2.826
2.02.04.02.04	Provisões para contingências	7.655	5.976
2.03	Patrimônio Líquido	450.700	454.533
2.03.01	Capital Social Realizado	275.500	275.500
2.03.04	Reservas de Lucros	175.200	179.033
2.03.04.01	Reserva Legal	4.251	4.251
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	170.949	174.782

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	70.734	222.620	58.008	173.644
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-59.078	-184.122	-63.644	-169.553
3.03	Resultado Bruto	11.656	38.498	-5.636	4.091
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-8.122	-19.650	11.805	17.814
3.04.01	Despesas com Vendas	-4.225	-11.585	-2.486	-48.306
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19.529	-57.915	-16.362	-10.433
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	264	1.040	495	1.236
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	15.368	48.810	30.158	75.317
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	3.534	18.848	6.169	21.905
3.06	Resultado Financeiro	-6.236	-19.628	-4.710	-13.191
3.06.01	Receitas Financeiras	1.260	3.688	1.576	4.949
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.496	-23.316	-6.286	-18.140
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-2.702	-780	1.459	8.714
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.563	-4.397	-1.415	-4.190
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-4.265	-5.177	44	4.524
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-4.265	-5.177	44	4.524
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0	0	0	0,9

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	-4.265	-5.177	44	4.524
4.03	Resultado Abrangente do Período	-4.265	-5.177	44	4.524

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2023 à 30/09/2023	Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	27.382	-40.196
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-23.109	-44.452
6.01.01.01	Lucro líquido do período	-5.177	4.524
6.01.01.02	Depreciação	1.931	1.358
6.01.01.03	Amortização	676	336
6.01.01.04	Custo do imobilizado vendido	243	960
6.01.01.05	Constituição de provisão para contingências	1.951	133
6.01.01.06	Provisão para garantias	2.288	6.592
6.01.01.07	Resultado de controladas reconhecido por equivalência patrimonial	-48.810	-75.317
6.01.01.08	Encargos financeiros	22.259	16.309
6.01.01.09	Provisão (reversão) PECLD	1.668	511
6.01.01.10	Provisão (reversão) ajuste a valor presente	-138	142
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	92.715	37.735
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	38.261	10.217
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	71.189	30.204
6.01.02.03	Adiantamentos a fornecedores	-4.209	-909
6.01.02.04	Outros ativos	-3.258	-4.290
6.01.02.05	Impostos a recuperar	-718	238
6.01.02.06	Despesas antecipadas	-2.039	-191
6.01.02.07	Depósitos judiciais	-1	-181
6.01.02.08	Fornecedores	-5.193	3.116
6.01.02.09	Obrigações trabalhistas	78	3.456
6.01.02.10	Obrigações tributárias	4.615	1.318
6.01.02.12	Contas a pagar	13	-479
6.01.02.13	Provisão para contingências	-272	-11
6.01.02.14	Provisão para garantias	-5.751	-4.753
6.01.03	Outros	-42.224	-33.479
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-5.479	-2.555
6.01.03.02	Juros Pagos	-27.639	-18.800
6.01.03.03	Obrigações por compra e venda de imóveis	-9.106	-12.124
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	75.785	8.022
6.02.01	Aplicações financeiras	11.350	-2.888
6.02.02	Aquisição de imobilizado	-16.359	-1.334
6.02.03	Aquisição de intangível	-755	-1.149
6.02.04	Recursos remetidos a partes relacionadas	40.849	859
6.02.05	Valor de venda do imobilizado	113	0
6.02.06	Investimentos em controladas	-14.076	-31.926
6.02.07	Lucros recebidos de controladas	54.663	44.460
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-91.176	-1.493
6.03.01	Amortização de arrendamentos	-87.642	-1.120
6.03.02	Empréstimos e financiamentos captados	948	747
6.03.04	Dividendos pagos	-4.482	-1.120
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	11.991	-33.667
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	29.708	64.241

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	41.699	30.574

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	275.500	4.251	174.782	0	0	454.533
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	275.500	4.251	174.782	0	0	454.533
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	4.144	0	0	4.144
5.04.08	Reversão de dividendos	0	0	4.144	0	0	4.144
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-2.800	-5.177	0	-7.977
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-5.177	0	-5.177
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	-2.800	0	0	-2.800
5.05.03.02	Distribuição de Lucros Acumulados	0	0	-2.800	0	0	-2.800
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	275.500	4.251	176.126	-5.177	0	450.700

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022**(Reais Mil)**

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	275.500	3.024	157.226	0	0	435.750
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	275.500	3.024	157.226	0	0	435.750
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-1.756	0	0	-1.756
5.04.06	Dividendos	0	0	-1.756	0	0	-1.756
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	4.524	0	4.524
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	4.524	0	4.524
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	275.500	3.024	155.470	4.524	0	438.518

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2023 à 30/09/2023	Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	228.619	179.426
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	227.342	177.707
7.01.02	Outras Receitas	1.277	1.719
7.01.02.01	Incorporação, revenda de imóveis e serviços	1.139	1.861
7.01.02.04	Ajuste a valor presente	138	-142
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-214.049	-193.720
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-184.122	-169.553
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-30.080	-23.541
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	153	-626
7.03	Valor Adicionado Bruto	14.570	-14.294
7.04	Retenções	-2.371	-1.695
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-2.371	-1.695
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	12.199	-15.989
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	52.498	80.266
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	48.810	75.317
7.06.02	Receitas Financeiras	3.688	4.949
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	64.697	64.277
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	64.697	64.277
7.08.01	Pessoal	29.880	32.567
7.08.01.02	Benefícios	975	441
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.544	1.633
7.08.01.04	Outros	27.361	30.493
7.08.01.04.01	Salários e encargos	23.435	26.144
7.08.01.04.02	Remuneração da administração	4.184	4.349
7.08.01.04.03	Participação nos lucros	-258	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	16.586	8.385
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	23.408	18.801
7.08.03.02	Aluguéis	92	661
7.08.03.03	Outras	23.316	18.140
7.08.03.03.01	Despesas financeiras - incluem variações monetárias	23.316	18.140
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-5.177	4.524
7.08.04.02	Dividendos	-1.346	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-3.831	4.524

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	855.714	951.856
1.01	Ativo Circulante	587.900	612.681
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	143.430	106.045
1.01.03	Contas a Receber	165.307	208.488
1.01.03.01	Clientes	165.307	208.488
1.01.06	Tributos a Recuperar	3.866	3.104
1.01.07	Despesas Antecipadas	27.189	21.441
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	248.108	273.603
1.01.08.03	Outros	248.108	273.603
1.01.08.03.01	Imóveis a comercializar	190.649	232.523
1.01.08.03.02	Adiantamentos a fornecedores	29.703	18.710
1.01.08.03.03	Outros ativos	27.756	19.460
1.01.08.03.05	Aplicações financeiras restritas	0	2.910
1.02	Ativo Não Circulante	267.814	339.175
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	224.545	303.669
1.02.01.04	Contas a Receber	137.456	143.671
1.02.01.04.01	Clientes	137.456	143.671
1.02.01.09	Créditos com Partes Relacionadas	941	941
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	86.148	159.057
1.02.01.10.03	Imóveis a comercializar	85.138	149.608
1.02.01.10.04	Depósitos judiciais	1.010	1.009
1.02.01.10.07	Aplicações financeiras restritas	0	8.440
1.02.02	Investimentos	644	644
1.02.03	Imobilizado	40.743	32.946
1.02.04	Intangível	1.882	1.916

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	855.714	951.856
2.01	Passivo Circulante	285.923	266.113
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	16.235	13.914
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	16.235	13.914
2.01.02	Fornecedores	28.690	31.362
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	28.690	31.362
2.01.03	Obrigações Fiscais	18.885	20.786
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	18.885	20.786
2.01.03.01.02	Obrigações tributárias	18.885	20.786
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	101.819	104.513
2.01.04.02	Debêntures	100.886	103.501
2.01.04.03	Financiamento por Arrendamento	933	1.012
2.01.05	Outras Obrigações	108.366	85.198
2.01.05.02	Outros	108.366	85.198
2.01.05.02.01	Dividendos e JCP a Pagar	560	6.386
2.01.05.02.04	Contas a pagar	5.886	3.728
2.01.05.02.05	Obrigações por compra de imóveis	97.121	75.024
2.01.05.02.06	Adiantamento de Clientes	4.799	60
2.01.06	Provisões	11.928	10.340
2.01.06.02	Outras Provisões	11.928	10.340
2.01.06.02.01	Provisões para Garantias	11.928	10.340
2.02	Passivo Não Circulante	54.610	189.994
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	2.366	91.508
2.02.01.02	Debêntures	2.189	91.347
2.02.01.03	Financiamento por Arrendamento	177	161
2.02.02	Outras Obrigações	37.680	85.147
2.02.02.02	Outros	37.680	85.147
2.02.02.02.03	Fornecedores	3.505	3.114
2.02.02.02.04	Obrigações por compra de imóveis	34.175	82.033
2.02.04	Provisões	14.564	13.339
2.02.04.02	Outras Provisões	14.564	13.339
2.02.04.02.01	Provisões para Garantias	6.909	7.363
2.02.04.02.04	Provisões para contingências	7.655	5.976
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	515.181	495.749
2.03.01	Capital Social Realizado	275.500	275.500
2.03.04	Reservas de Lucros	175.200	179.033
2.03.04.01	Reserva Legal	4.251	4.251
2.03.04.10	Reserva de lucros	170.949	174.782
2.03.09	Participação dos Acionistas Não Controladores	64.481	41.216

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	224.315	724.131	208.936	562.675
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-184.172	-591.107	-171.671	-452.386
3.03	Resultado Bruto	40.143	133.024	37.265	110.289
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-33.690	-104.332	-28.817	-83.627
3.04.01	Despesas com Vendas	-14.298	-45.173	-12.926	-36.358
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19.890	-58.364	-16.388	-48.528
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	498	-795	497	1.259
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	6.453	28.692	8.448	26.662
3.06	Resultado Financeiro	-2.631	-11.692	-2.446	-7.329
3.06.01	Receitas Financeiras	5.136	12.400	3.997	11.537
3.06.02	Despesas Financeiras	-7.767	-24.092	-6.443	-18.866
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	3.822	17.000	6.002	19.333
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-5.603	-16.301	-4.999	-13.664
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-1.781	699	1.003	5.669
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-1.781	699	1.003	5.669
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-4.265	-5.177	44	4.524
3.11.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.484	5.876	959	1.145

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-1.781	699	1.003	5.669
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-1.781	699	1.003	5.669
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-4.265	-5.177	44	4.524
4.03.02	Atribuído a Sócios Não Controladores	2.484	5.876	959	1.145

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	119.750	-39.419
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	42.032	38.354
6.01.01.01	Lucro líquido do período	699	5.669
6.01.01.02	Depreciação	5.231	3.799
6.01.01.03	Amortização	675	336
6.01.01.04	Custo do imobilizado vendido	248	960
6.01.01.05	Constituição de provisão para contingências	1.951	133
6.01.01.06	Provisão para garantias	7.173	9.815
6.01.01.08	Encargos financeiros	23.785	16.307
6.01.01.09	Provisão (reversão) ajuste a valor presente	335	606
6.01.01.10	Provisão (reversão) PECLD	1.935	729
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	149.285	-89.406
6.01.02.01	Contas a receber de clientes	51.865	-38.857
6.01.02.02	Imóveis a comercializar	112.620	-46.923
6.01.02.03	Adiantamentos a fornecedores	-10.993	-7.506
6.01.02.04	Outros ativos	-8.296	-11.900
6.01.02.05	Impostos a recuperar	-762	-280
6.01.02.06	Despesas antecipadas	-5.748	-4.689
6.01.02.07	Depósitos judiciais	-1	-181
6.01.02.08	Fornecedores	-2.281	7.844
6.01.02.09	Obrigações trabalhistas	2.321	5.742
6.01.02.10	Obrigações tributárias	14.713	12.322
6.01.02.12	Contas a pagar	2.158	-214
6.01.02.13	Provisão para contingências	-272	-11
6.01.02.14	Provisão para garantias	-6.039	-4.753
6.01.03	Outros	-71.567	11.633
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-16.614	-9.289
6.01.03.02	Obrigações por compra e venda de imóveis	-27.314	39.722
6.01.03.03	Juros pagos	-27.639	-18.800
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-8.846	-5.003
6.02.01	Aplicações financeiras	11.350	2.846
6.02.02	Aquisição de imobilizado	-19.552	-6.347
6.02.03	Aquisição de intangível	-755	-1.149
6.02.04	Recursos remetidos a partes relacionadas	0	-353
6.02.05	Valor de venda do imobilizado	111	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	-73.519	24.154
6.03.01	Amortização de Empréstimos e arrendamentos	-87.776	-1.122
6.03.02	Empréstimos e financiamentos captados	1.348	747
6.03.03	Aumento de capital por não controladores	18.797	25.649
6.03.04	Dividendos pagos	-5.888	-1.120
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	37.385	-20.268
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	106.045	124.013
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	143.430	103.745

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	275.500	4.251	174.782	0	0	454.533	41.216	495.749
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	275.500	4.251	174.782	0	0	454.533	41.216	495.749
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	4.144	0	0	4.144	18.797	22.941
5.04.08	Reversão de dividendos	0	0	4.144	0	0	4.144	0	4.144
5.04.09	Integralização de capital de não controladores	0	0	0	0	0	0	18.797	18.797
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-2.800	-5.177	0	-7.977	4.468	-3.509
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-5.177	0	-5.177	5.876	699
5.05.03	Reclassificações para o Resultado	0	0	-2.800	0	0	-2.800	-1.408	-4.208
5.05.03.02	Distribuição de Lucros Acumulados	0	0	-2.800	0	0	-2.800	-1.408	-4.208
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	275.500	4.251	176.126	-5.177	0	450.700	64.481	515.181

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	275.500	3.024	157.226	0	0	435.750	7.455	443.205
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	275.500	3.024	157.226	0	0	435.750	7.455	443.205
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-1.756	0	0	-1.756	25.649	23.893
5.04.01	Aumentos de Capital	0	0	0	0	0	0	25.649	25.649
5.04.06	Dividendos	0	0	-1.756	0	0	-1.756	0	-1.756
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	4.524	0	4.524	1.145	5.669
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	4.524	0	4.524	1.145	5.669
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	275.500	3.024	155.470	4.524	0	438.518	34.249	472.767

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		01/01/2023 à 30/09/2023	Anterior 01/01/2022 à 30/09/2022
7.01	Receitas	740.440	577.191
7.01.02	Outras Receitas	740.440	577.191
7.01.02.01	Incorporação, revenda de imóveis e serviços	739.394	575.913
7.01.02.02	Outras receitas	1.381	1.884
7.01.02.04	Ajuste a valor presente	-335	-606
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-652.230	-483.057
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-591.107	-452.385
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-59.276	-30.046
7.02.03	Perda/Recuperação de Valores Ativos	-1.847	-626
7.03	Valor Adicionado Bruto	88.210	94.134
7.04	Retenções	-5.520	-4.145
7.04.01	Depreciação, Amortização e Exaustão	-5.520	-4.145
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	82.690	89.989
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	12.400	11.538
7.06.02	Receitas Financeiras	12.400	11.538
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	95.090	101.527
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	95.090	101.527
7.08.01	Pessoal	30.924	49.354
7.08.01.02	Benefícios	1.162	662
7.08.01.03	F.G.T.S.	1.650	1.744
7.08.01.04	Outros	28.112	46.948
7.08.01.04.01	Salários e encargos	24.081	42.599
7.08.01.04.02	Remuneração da administração	4.184	4.349
7.08.01.04.03	Participação nos lucros	-153	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	39.234	26.898
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	24.233	19.606
7.08.03.02	Aluguéis	141	729
7.08.03.03	Outras	24.092	18.877
7.08.03.03.01	Despesas financeiras - incluem variações monetárias	24.092	18.877
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-5.177	4.524
7.08.04.02	Dividendos	-1.346	0
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-3.831	4.524
7.08.05	Outros	5.876	1.145
7.08.05.01	Participação de minoritários no resultado	5.876	1.145

Comentário do Desempenho

P O R T O
CARIÓCA
RIO DE JANEIRO

DIVULGAÇÃO DE RESULTADOS

3T23

BRIZZE
IMOBILIAR
BELO HORIZONTE

EMCCAMP
Residencial

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

Belo Horizonte, 13 de novembro de 2023 – **A EMCCAMP Residencial** (“Companhia”) registrada na Categoria A na CVM, uma construtora e incorporadora com foco em habitação popular no Brasil, divulga seus resultados do terceiro trimestre de 2023 (3T23). As informações financeiras e operacionais, exceto onde indicado o contrário, estão apresentadas em Reais (R\$), seguem as normas contábeis internacionais (IFRS) e os princípios brasileiros de contabilidade aplicáveis a entidades de incorporação imobiliária no Brasil.

Destaques



Receita Operacional Líquida de **R\$ 724 milhões** nos 9M23, aumento de **29%** quando comparado com o 9M22;



Vendas Líquidas Contratadas **R\$ 884 milhões** nos 9M23, representando um aumento de **28%** comparado com o 9M22;



Alcançamos **R\$ 734 Milhões** em Lançamentos nos 9M23, aumento de **12%** comparado com 9M22;



No 3T23, atingimos uma VSO de **34%** trimestral e de **70%** quando analisamos os últimos 12 meses



Amortização de 50% da dívida bruta da Companhia, atingindo uma Dívida Líquida negativa de **(R\$40 milhões)**



11 mil unidades em Construção, com VGV projetado de **R\$ 3,2 bi**, números que reiteram nossa capacidade de produção

Mensagem da Administração

Encerramos o terceiro trimestre, confiantes no trabalho realizado pela Companhia para alcançarmos resultados positivos.

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

Analisando os Resultados Operacionais, destacamos o crescimento das **Vendas Líquidas Contratadas** de **28%** nos 9M23 ao comparar com os 9M22, atingindo **R\$ 884 milhões**. A estratégia da Companhia e critério em seus lançamentos, com foco na **localização premium, qualidade e rentabilidade**, se mostra assertiva.

Estamos preparados para aproveitar as oportunidades geradas em decorrência das melhorias pelas quais o setor da construção civil vem passando, sobretudo no segmento econômico. Acreditamos que o programa **Minha Casa Minha Vida (MCVM)** segue como fator impulsionador do nosso modelo de negócio e seguimos confiantes no desenvolvimento de nossa atuação.

Encerramos o 3T23 com um Landbank de **R\$5,9 bilhões**, aumento de **25%** quando comparado com o 3T22. Seguimos confiantes que as novas aquisições estão alinhadas com a estratégia de produtos da Companhia, para que possamos diluir o risco de nossa operação através de um portfólio equilibrado. Nosso banco de terrenos segue bem posicionado, em **localizações premium**, parte do diferencial da Companhia. Seguimos com um pipeline de produtos desenhado para atender às necessidades dos nossos clientes.

Encerramos o 3T23 com a produção em andamento de **11 mil unidades** com **VGV projetado de R\$ 3,2 bi**. Números que reforçam nossa capacidade de construção de forma eficiente e precisa.

Os Resultados Financeiros foram marcados pelo:

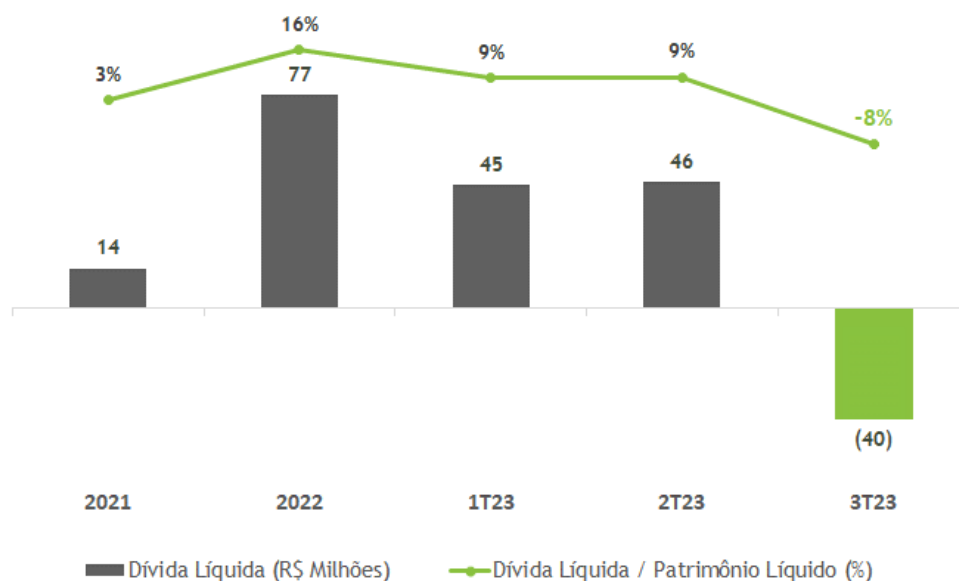
(i) crescimento de Receita Operacional Líquida, encerramos os 9M23 com **R\$ 724 milhões**, superando em **29%** a Receita registrada nos 9M22.

(ii) Amortização de **50% da dívida bruta** da Companhia, atingindo uma Dívida líquida negativa de (**R\$40 milhões**). Após a captação de recursos para financiar o crescimento da Companhia, de acordo com seu planejamento estratégico, a mesma atingiu seu objetivo inicial de crescimento, qual pode ser identificado em sua receita operacional líquida, passando de **R\$ 415 milhões nos 9M21**, para **R\$ 724 milhões** em 9M23, um aumento **74%**. Ressaltamos que a Companhia atingiu uma dívida líquida negativa representando (**8%**) de seu patrimônio líquido, concomitantemente com a geração de caixa positiva, encerrando o 3T23, com uma geração de caixa de **R\$ 37 milhões**.

Conforme apresentamos no gráfico abaixo, evoluímos no saldo de dívida líquida, desde nossa primeira captação em 2021.

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho



Conforme apresentado no segundo trimestre, devido ao longo ciclo do nosso setor e metodologia de contabilização (Percentage Of Conclusion – POC), as **decisões estratégicas** tomadas desde 2021, produzem efeitos a médio e longo prazo. Seguimos consolidando em 2023 as **entregas dos projetos impactados** pelo viés inflacionário e quebra da cadeia produtiva, devido ao COVID-19, das safras 2019 e 2020.

Seguimos com as **iniciativas estratégicas implementadas** pela Companhia, tais como: (i) revisão e otimização dos processos desde a prospecção e captação de áreas até a entrega dos empreendimentos, (ii) Otimização dos projetos para redução de custos, (iii) Reestruturação da linha do tempo, (iv) Formação de comitê com o setor de Engenharia, Projetos, Qualidade, Assistência Técnica e Compras, (v) Implementação da metodologia da “**Cultura Ágil**” e utilização da ferramenta “**Lean Construction**” para gestão das obras, assertivas e fundamentais para o processo de recuperação da margem bruta.

Agradecemos a equipe Emccamp pela constância, trabalho e motivação. Os resultados descritos acima não poderiam ter sido alcançados se todos não participassem. Gostaríamos também de agradecer aos nossos clientes e a todas as partes interessadas pela cooperação e confiança.

Evento Subsequente

Conforme informado pela Companhia em fato relevante divulgado no dia 06 de novembro 2023, a CVM aprovou a solicitação de conversão de **categoria “B” para “A”**. Através da conversão, a Companhia apresenta sua capacidade de melhoria contínua de governança.

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

Para atingir esse status a Companhia superou várias etapas normativas de acordo com as obrigações de categoria A, tais como; atualização de seu formulário de referência e formulário cadastral. Além da atualização dos seguintes regimentos internos:

- Regimento interno do Conselho de Administração;
- Regimento interno do Comitê de Auditoria, Riscos e Compliance da Companhia;

Aprovação das seguintes políticas:

- Política de Negociação de Valores Mobiliários e de Divulgação e Uso de Informações Relevantes ("Política de Negociação e Divulgação")
- Política de Remuneração da Companhia ("Política de Remuneração"); (b)
- Política de Indicação de Membros do Conselho de Administração, seus Comitês de Assessoramento e da Diretoria da Companhia ("Política de Indicação");
- Política de Gerenciamento de Riscos da Companhia ("Política de Gerenciamento de Riscos");
- Política de Transações com Partes Relacionadas e Demais Situações Envolvendo Conflito de Interesses da Companhia ("Política de Transações com Partes Relacionadas"); e
- O código de conduta e integridade Companhia ("Código de Conduta")

Para mais informações, acesse o site de relações com investidores [clikando aqui!](#)

ESG

Continuamos desenvolvendo os temas de ESG em nosso release. Conforme realizamos no primeiro e segundo trimestre, tratando dos aspectos sociais e de governança, respectivamente. No trimestre atual, iremos apresentar as iniciativas no âmbito ambiental. As iniciativas de meio ambiente são de extrema importância para as atividades da Companhia, sendo parte da nossa matriz de materialidade os temas: **Construção sustentável, Gestão de Materiais e Resíduos, assim como Gestão da Água.**

Ambiental

As iniciativas da ambientais da Companhia, seguem o processo interno qual ao início de cada obra é elaborado o **Plano de Controle Ambiental (PCA)**, composto por diretrizes para atendimento à legislação no canteiro de obra, tais como controle de sedimentos, de material particulado, de efluente sanitário e industrial, aplicação de treinamentos ambientais, cumprimento

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

de medidas compensatórias, gestão de resíduos por segregação de resíduos recicláveis. O objetivo é identificar e propor medidas que mitiguem os impactos ambientais que possam ocorrer pela instalação e operação de determinado empreendimento, além do **Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC)**, um documento técnico que caracteriza e identifica cada tipo de resíduo que será gerado, além de sua quantificação.

São mensurados indicadores de sustentabilidade de forma integrada, para otimizar o consumo de matérias e energia, reduzir a geração de resíduos e o consumo de água, aproveitar as condições naturais do local e certificando a realização de melhorias na qualidade do ambiente construído.



A Companhia entende a importância da **educação** no processo de formação e, por isso, realiza atividades, campanhas e **palestras sobre educação ambiental e gestão de resíduos** voltados para o dia a dia da população em escolas situadas nas comunidades onde atua.

Para além da atuação das atividades da Companhia, em seu relacionamento com os **fornecedores**, um dos principais critérios para a contratação é a responsabilidade ambiental, passando pela exigência de **licença ou certificação** para materiais prima utilizada em nosso processo construtivo, como madeira e areia. Tais licenças são monitoradas e validadas pela EMCCAMP semestralmente, ou sempre que o contrato com o fornecedor estiver próximo do encerramento.

Como forma de corroborar com nossas iniciativas, todos os projetos da Companhia possuem a **certificação ISO 9.001** e são auditados anualmente, assim como a Companhia possui a **Certificado PBQP e certificação de NDT (Nível de Desempenho Técnico)** da Caixa Econômica Federal.

Para acessar o relatório de sustentabilidade na íntegra, com mais informações sobre as iniciativas de sustentabilidade, [clique aqui!](#)

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

Principais Indicadores

DESTAQUES OPERACIONAIS	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Lançamentos								
Lançamentos VGV (R\$ mil)	196.702	431.555	416.024	54,4%	52,7%	734.354	654.057	12,3%
Número de Unidades	432	1.515	1.366	71,5%	68,4%	2.323	2.449	5,1%
Preço Médio de lançamento	455	285	305	59,8%	49,5%	316	267	18,4%
Vendas Líquidas								
Vendas Líquidas (R\$ mil)	261.049	328.757	294.977	20,6%	11,5%	883.685	690.241	28,0%
Número de Unidades	823	1.076	1.213	23,5%	32,2%	3.026	2.877	5,2%
Preço Médio de vendas Líquidas	317	306	243	3,8%	30,4%	292	240	21,7%
Banco de Terrenos								
Banco de Terrenos total (R\$ milhões)	5.921	5.263	4.740	12,5%	24,9%	5.921	4.740	24,9%
Número de Unidades	18.863	20.361	16.769	7,4%	12,5%	18.863	16.769	12,5%
Duração do Landbank (anos)	5,2	3,9	4,8	34,0%	6,7%	5,2	4,8	6,7%

INDICADORES FINANCEIROS	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Receita Líquida (R\$ mil)	224.315	253.022	208.936	11,3%	7,4%	724.131	562.675	28,7%
Margem Bruta (%)	18%	15%	18%	3,3 p.p.	0,1 p.p.	18%	20%	1,2 p.p.
EBITDA (R\$ mil)	9.384	2.366	12.593	296,6%	25,5%	34.602	36.509	5,2%
Margem EBITDA (%)	4%	1%	6%	3,2 p.p.	1,8 p.p.	5%	6%	1,7 p.p.
Lucro Líquido (R\$ mil)	(1.781)	(8.799)	1.003	79,8%	277,6%	699	5.669	87,7%
Margem Líquida (%)	(1%)	(3%)	0%	2,7 p.p.	1,3 p.p.	0,1%	1,0%	0,9 p.p.
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	515.181	511.224	472.765	0,8%	9,0%	515.181	472.765	9,0%
Receita Bruta de Vendas a apropriar (R\$ mil)	730.302	678.154	473.499	7,7%	54,2%	730.302	473.499	54,2%
(-) Custo de Unidades Vendidas a apropriar (R\$ mil)	(485.945)	(452.611)	(314.850)	7,4%	54,3%	(485.945)	(314.850)	54,3%
Resultado a Apropriar (R\$ mil)	244.358	225.543	158.649	8,3%	54,0%	244.358	158.649	54,0%
Margem Resultados a Apropriar %	33%	33%	34%	0,2 p.p.	0,05 p.p.	33%	34%	0,05 p.p.
Dívida Líquida (R\$ mil)	(40.355)	45.810	35.047	188,1%	215,1%	(40.355)	35.047	215,1%
Patrimônio Líquido (R\$ mil)	515.181	511.224	472.765	0,8%	9,0%	515.181	472.765	9,0%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido (%)	(8%)	9%	7%	16,8 p.p.	15,2 p.p.	(8%)	7%	15,2 p.p.

Lançamentos

No 3T23 atingimos R\$ 197 milhões em VGV lançados. Observamos um aumento de 12% nos lançamentos totais dos primeiros 9M23, quando comparado com os 9M22.

Lançamentos	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
VGV Lançamentos (R\$ mil)	196.702	431.555	416.024	54,4%	52,7%	734.354	654.057	12,3%
Número de Unidades	432	1.515	1.366	71,5%	68,4%	2.323	2.449	5,1%
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	455	285	305	59,8%	49,5%	316	267	18,4%
% Participação Companhia	100%	100%	100%	0 p.p.	0 p.p.	100%	100,0%	0,0 p.p.

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho



Brizze

Belo Horizonte - Minas Gerais

VGv: R\$ 100 Milhões

Lançamento: Jul/23



Nostro Mooca - Mod. II

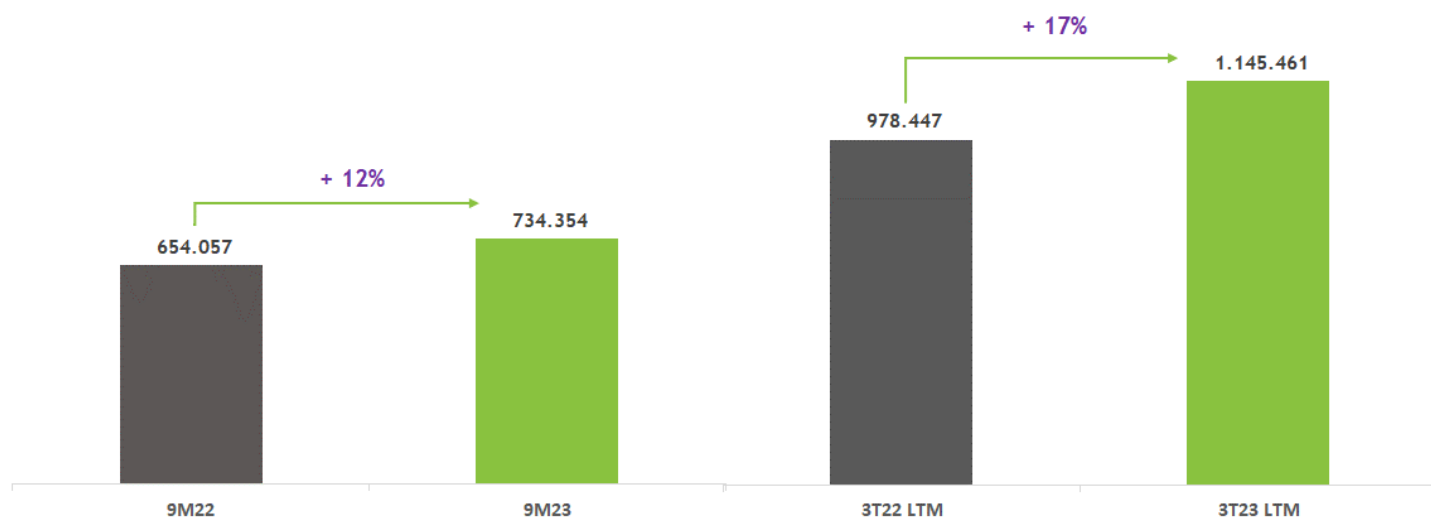
São Paulo - São Paulo

VGv: R\$ 96 Milhões

Lançamento: Set/23

O crescimento de 12% nos lançamentos dos 9M23 comparado com os 9M22, assim como o aumento de 17% nos lançamentos dos últimos 12 meses do 3T23 comparado com os últimos 12 meses do 3T22, indicam que a companhia segue sua estratégia de manter um crescimento constante e sustentável dos lançamentos. Preservando sempre a seletividade em seus lançamentos e privilegiando projetos que tenham margens saudáveis.

Lançamentos em VGv (R\$ mil)



Vendas Líquidas Contratadas

A Companhia encerrou os primeiros 9M23 com R\$883 milhões em vendas líquidas contratadas, um aumento de 28% em relação aos 9M22. O crescimento das vendas, assim como, o aumento no preço médio por unidade é resultado da estratégia de governança, apoiados pela excelente localização, qualidade e mix de produtos.

Divulgação de Resultados 3T23

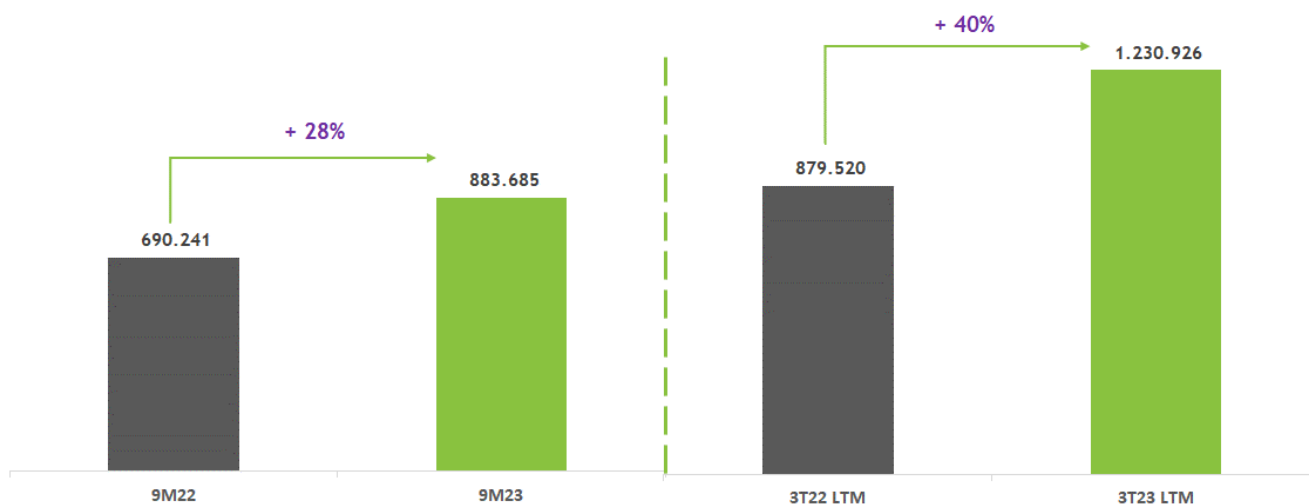
Comentário do Desempenho

Vendas Líquidas Contratadas	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
VG Vendas Líquida - 100% (R\$ mil) *	261.049	328.757	294.977	20,6%	11,5%	883.685	690.241	28,0%
Número de Unidades	823	1.076	1.213	23,5%	32,2%	3.026	2.877	5,2%
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	317	306	243	3,8%	30,4%	292	240	21,7%
% Participação Companhia	100%	98%	100%	2,0 p.p.	2,2 p.p.	98%	100%	1,5 p.p.

*Os valores de vendas líquidas do 3T23, apresentam uma variação de R\$ 9 milhões a menos em comparação ao valor apresentado na prévia operacional, isso ocorreu devido a inclusão dos valores de permutas, quais não deveriam compor o VGV de vendas líquidas.

Com o mix de produtos distribuídos adequadamente para cada praça, verificamos que conseguimos evoluir em grande escala nas praças que atuamos.

Vendas Líquidas Contratadas (R\$ mil)



Banco de Terrenos

Encerramos o 3T23 com um Landbank de R\$ 5,9 bi, um aumento de 12,5% quando comparado com o fechamento do 2T23. A Companhia segue a estratégia de ser cada vez mais seletivas em nossas compras, com o objetivo de garantir as margens de contribuição mínimas necessárias para aprovação dos projetos.

Divulgação de Resultados 3T23

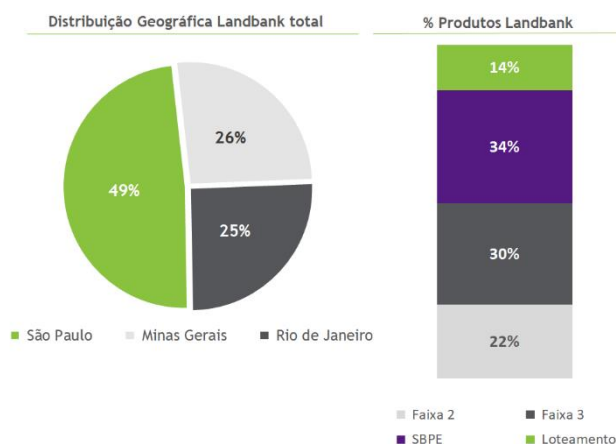
Comentário do Desempenho

Banco de Terrenos	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Banco de Terrenos - VGV (R\$ milhões)	5.921	5.263	4.740	12,5%	24,9%	5.921	4.740	24,9%
Número de Unidades	18.863	20.361	16.769	7,4%	12,5%	18.863	16.769	12,5%
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	314	258	283	21,4%	11,0%	314	283	11,0%
Duração do Landbank (anos)	5,2	3,9	4,8	34,0%	6,7%	5,2	4,8	6,7%
% Participação Companhia	89%	95%	99%	6,0 p.p.	4,1 p.p.	89%	99%	10,1 p.p.
Residencial - VGV (R\$ milhões)	4.929	4.309	3.789	14,4%	30,1%	4.929	3.789	30,1%
Número de Unidades	15.560	17.058	13.413	8,8%	16,0%	15.560	13.413	16,0%
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	317	253	283	25,4%	12,1%	317	283	12,1%
Loteamento - VGV (R\$ milhões)	992	954	951	4,0%	4,3%	992	951	4,3%
Número de Unidades	3.303	3.303	3.356	0,0%	1,6%	3.303	3.356	1,6%
Preço Médio por Unidade (R\$ mil)	300	289	283	4,0%	5,9%	300	283	5,9%

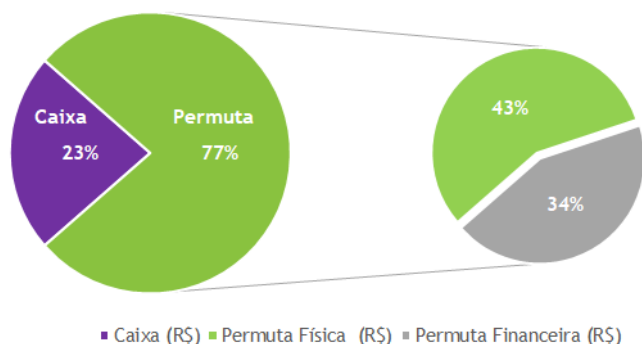
Duração do Landbank = Lançamentos últimos 12 meses/Landbank atual

Seguindo a estratégia da Companhia de manutenção do Landbank com margens positivas e dentro dos melhores termos de negociação. A Companhia conseguiu uma manutenção na forma de aquisição de terrenos via permuta, encerrando o 3T23 com 77%, reduzindo desta forma a exposição financeira dos projetos.

Composição Landbank 3T23



Forma de aquisição Landbank - 3T23



Produção

Em Construção	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
VGV em construção (R\$ milhões) ¹	3.217	2.935	3.064	9,6%	5,0%	3.217	3.064	5,0%
Unidades em construção ¹	11.288	10.437	11.983	8,2%	5,8%	11.288	11.983	5,8%

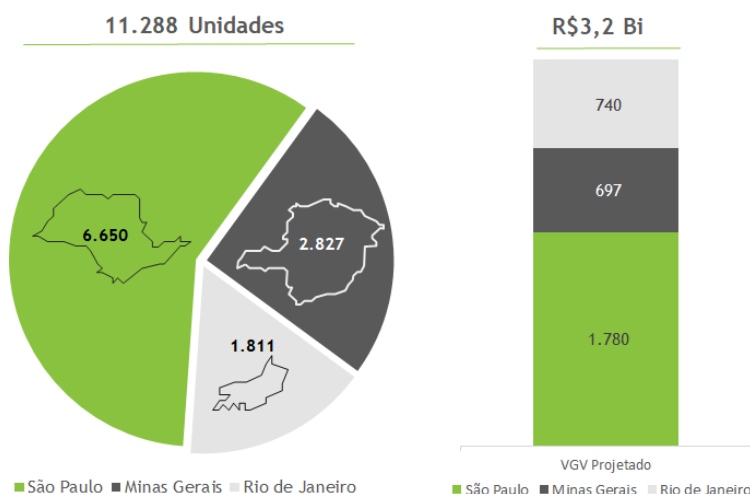
¹ Inclui unidades lançadas e modulares

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

Encerramos o 3T23 com a marca de **11 mil** unidades em construção, sendo produzidas simultaneamente, reforçando nossa capacidade de produção e gestão de canteiros de forma eficiente.

Obras em andamento

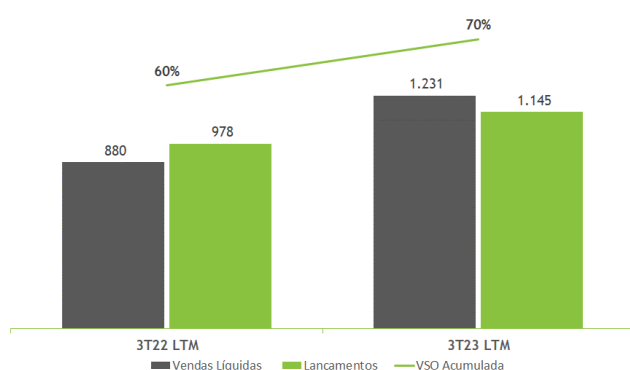


VSO

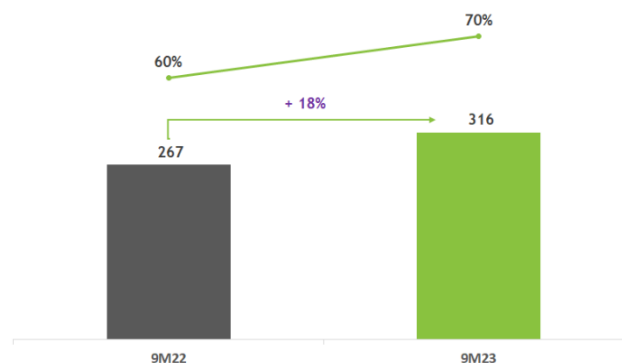
Encerramos o 3T23 com uma VSO trimestral de **34%** e dos últimos 12 meses de **70%**. Como apresentamos anteriormente, devido a estratégia assertiva de lançamento, posicionamento e vendas, a Companhia segue evoluindo com aumento de sua VSO.

VSO (R\$ mil)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	3T23 LTM	3T22 LTM	Var. 3T23 LTM x 3T22 LTM
(+) Lançamentos	196.702	431.555	416.024	54,4%	52,7%	1.145.461	978.447	17,1%
Vendas Líquidas	261.049	328.757	294.977	20,6%	11,5%	1.230.926	879.520	40,0%
(=) VSO (%)	33%	36%	34%	3,0 p.p.	0,9 p.p.	70%	60%	10 p.p.

VSO 12 meses - Vendas Líquidas (R\$ mil)



Evolução Preço Médio de Lançamentos (R\$ mil) - VSO LTM



Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

Estoque

Encerramos o 3T23 com um estoque total de R\$ 529 milhões, não apresentando alteração representativa em sua composição.

Estoque a Valor de Mercado	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Em andamento (R\$ mil)	529.181	593.099	584.990	10,8%	9,5%	529.181	584.990	9,5%
% Total	100%	100%	100%	0,0%	0,0%	100%	100%	0,0%
Concluído (R\$ mil)	-	-	-	-	-	-	-	-
% Total	-	-	-	-	-	-	-	-
Total (R\$ mil)	529.181	593.099	584.990	10,8%	9,5%	529.181	584.990	9,5%

Seguimos com 100% do estoque representados por unidades lançadas e em construção, com O **unidade concluída em estoque**, evidenciando desta forma nossa estratégia assertiva de lançamentos e vendas.

Repassé

Realizamos no 3T23, um repasse total de 1.111 unidades, um aumento de 36% frente aos repasses realizados em 2T23. A grande concentração de vendas no fim do 2T23 ocasionou um aumento no número de repasses realizados no trimestre atual.

Repassé	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Unidades Repassadas ¹	1.111	816	1.082	36,2%	2,7%	3.434	2.846	20,7%

¹ Inclui repasse dentro do programa MCMV e SFH

Desempenho Financeiro

Receita Operacional Líquida

A Receita Operacional Líquida nos 9M23 atingiu R\$ 724 milhões, um crescimento de 28% em relação aos 9M22. A Companhia vem apresentando um aumento constante, conforme previsto em seu planejamento estratégico, em sua Receita Operacional.

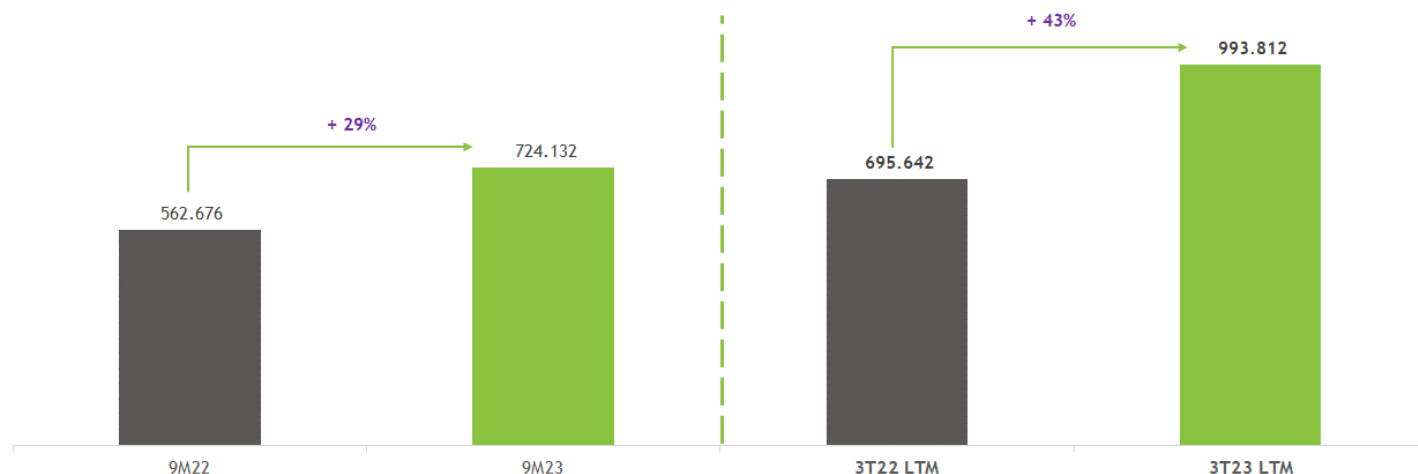
Receita Operacional Líquida (R\$ mil)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Receita Operacional Bruta	228.226	258.792	214.384	11,8%	6,5%	739.394	575.913	28,4%
(-) Deduções	(3.911)	(5.770)	(5.448)	32,2%	28,2%	(15.263)	(13.237)	15,3%
Receita Operacional Líquida	224.315	253.022	208.936	11,3%	7,4%	724.131	562.675	28,7%

Ao compararmos os últimos 12 meses a partir terceiro trimestre de 2023, e os últimos 12 meses a partir do terceiro trimestre de 2022, a Receita Operacional apresentou crescimento exponencial.

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

Evolução da Receita Operacional Líquida (R\$ mil)



Lucro Bruto

Conforme mencionado na página 4, a Companhia segue confiante que toda safra de projetos impactada pelos efeitos inflacionários e quebra da cadeia produtiva, devido ao COVID-19, será finalizada e entregue no ano de 2023/IT24, consolidando a margem bruta pretendida = e ou > 30% a partir da próxima competência (2024).

Nos 9M23 a Companhia atingiu um Lucro Bruto R\$ 133 milhões, com uma margem bruta de 18,4%.

Lucro Bruto (R\$ mil)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Receita Operacional Líquida	224.315	253.022	208.936	11,3%	7,4%	724.131	562.675	28,7%
(-) Custo dos Serviços Prestados	(184.172)	(216.194)	(171.671)	14,8%	7,3%	(591.107)	(452.386)	30,7%
Lucro Bruto	40.143	36.828	37.265	9,0%	7,7%	133.024	110.289	20,6%
Margem Bruta	17,9%	14,6%	17,8%	3,3 p.p.	3,3 p.p.	18,4%	19,6%	1,2 p.p.

Despesas Comerciais e Administrativas

Nos 9M23 seguimos em linha com a evolução apresentada nos trimestres anteriores. Na relação G&A / ROL, percebemos redução nos 9M23 em torno de 0,6 p.p, atingindo 8,1%. O indicador segue uma melhoria continua tendo como objetivo de atingir o G&A / ROL de aproximadamente 6,5% ao longo dos próximos 2 anos.

O indicador de Despesas Comerciais / ROL nos 9M23, atingiu 6,2%, com uma ligeira queda ao compararmos com o 9M22. Este indicador reflete a maturidade do processo de vendas da Companhia. Mesmo evoluindo nossas vendas líquidas no período em 28%, além de uma maior diversificação de produtos que demandam maiores investimentos para vendas, mantemos as despesas com vendas estáveis. A eficiência operacional pode ser identificada no momento que

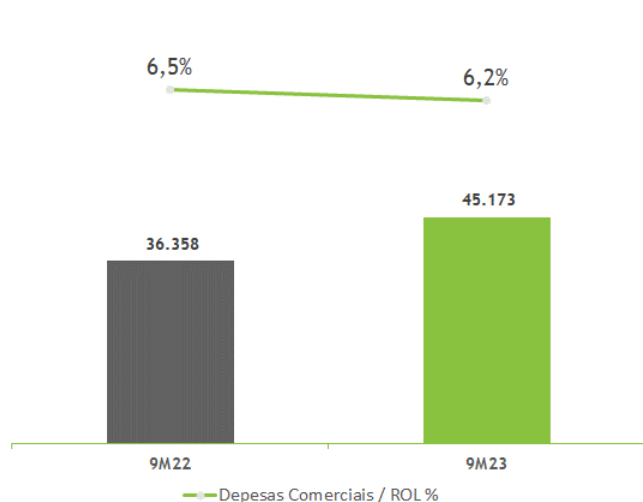
Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

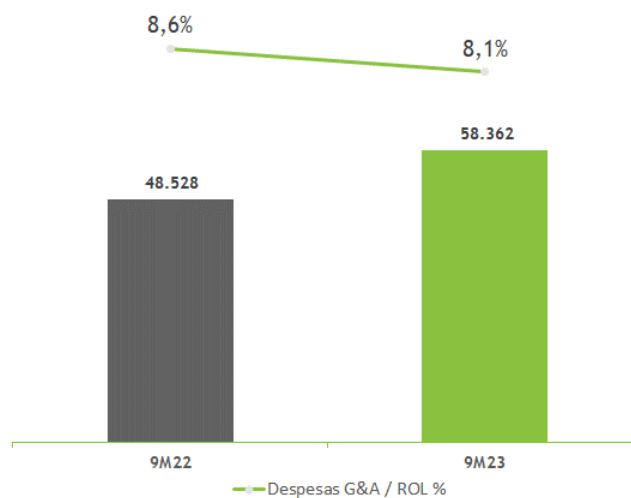
mesmo aumentando os lançamentos, o preço médio de vendas e vendas realizadas, as despesas comerciais são mantidas em um patamar confortável em relação a ROL.

Despesas (R\$ mil)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	224.315	253.022	208.936	11,3%	7,4%	724.131	562.676	28,7%
(-) Despesas Comerciais	14.298	16.387	12.926	12,7%	10,6%	45.173	36.358	24,2%
% Despesas Comerciais sobre ROL	6,4%	6,5%	6,2%	0,1 p.p.	0,2 p.p.	6,2%	6,5%	0,2 p.p.
(-) Despesas G&A	19.890	20.039	16.388	0,7%	21,4%	58.364	48.528	20,3%
% G&A sobre ROL	8,9%	7,9%	7,8%	0,9 p.p.	1,0 p.p.	8,1%	8,6%	0,6 p.p.

Despesas Comerciais (R\$ mil)



Despesas Gerais & Administrativas (R\$ mil)



Resultado Financeiro

Nos 9M23 a Companhia registrou um resultado financeiro negativo de (R\$12 milhões), devido as captações de recursos realizadas em 2021 e 2022 para sustentação do crescimento do negócio, conforme planejamento estratégico. No 3T23, a Companhia amortizou 50% de sua dívida bruta, alcançando dívida líquida negativa e reduzindo de forma expressiva suas despesas financeiras ao longo dos próximos períodos. O resultado financeiro está em linha com as projeções aprovadas pelo Conselho de Administração.

Resultado Financeiro (R\$ mil)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Receitas Financeiras	5.136	4.021	3.997	28,5%	12.400	11.537	7,5%
(-) Despesas Financeiras	(7.767)	(7.949)	(6.443)	20,5%	(24.092)	(18.868)	27,7%
Resultado Financeiro	(2.631)	(3.928)	(2.446)	7,6%	(11.692)	(7.329)	59,5%

Lucro Líquido

Lucro Líquido (R\$ mil)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Lucro Antes de IR e CSLL	3.822	(3.157)	6.002	221,1%	36,3%	17.000	19.333	12,1%
(-) IRPJ e CSLL	(5.603)	(5.642)	(4.999)	0,7%	12,1%	(16.301)	(13.664)	19,3%
Lucro Líquido	(1.781)	(8.799)	1.003	79,8%	277,6%	699	5.669	87,7%
Margem Líquida	(0,8%)	(3,5%)	0,5%	2,7 p.p.	2,7 p.p.	0,1%	1,0%	0,9 p.p.

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

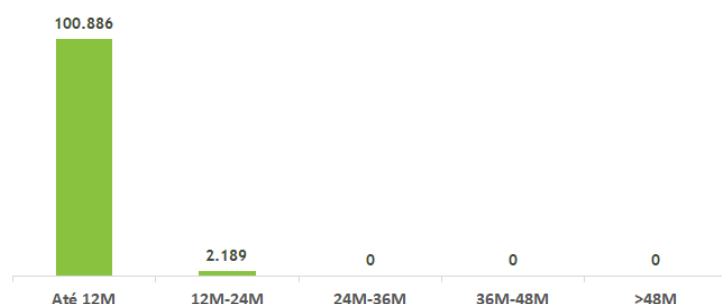
Encerramos os 9M23 com um Lucro Líquido de R\$ 699 mil, porém, com a convicção de que, conforme supramencionado na mensagem da administração, com a entrega integral das safras impactadas pelo viés inflacionário e quebra da cadeia produtiva, teremos uma margem líquida competitiva a partir de 2024.

Endividamento

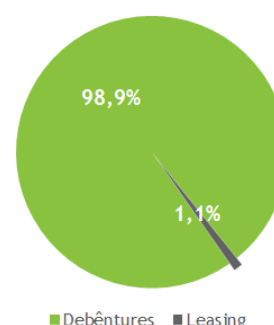
Endividamento (R\$ mil)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Dívida Bruta	103.075	190.816	149.775	46,0%	31,2%	103.075	149.775	31,2%
(-) Caixa e equivalentes de caixa + Aplicações	(143.430)	(145.006)	(114.728)	1,1%	25,0%	(143.430)	(114.728)	25,0%
Dívida Líquida	(40.355)	45.810	35.047	188,1%	215,1%	(40.355)	35.047	215,1%
Patrimônio Líquido Consolidado	515.181	511.224	472.765	0,8%	9,0%	515.181	472.765	9,0%
Dívida Líquida / Patrimônio Líquido	(7,8%)	9,0%	7,4%	16,8 p.p.	15,2 p.p.	(7,8%)	7,4%	15,2 p.p.
Grau de Alavancagem [DL / (DL + PL)]	(8,5%)	8,2%	6,9%	16,7 p.p.	15,4 p.p.	(8,5%)	6,9%	15,4 p.p.

A posição de caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras encerrou o 3T23 em R\$ 143 milhões, mesmo com a amortização 50% de sua dívida bruta. Após a amortização, a Companhia encerrou o trimestre com o saldo bruto de empréstimos e financiamentos de R\$ 103 milhões. O índice de alavancagem medido pela dívida líquida em relação ao patrimônio líquido consolidado encerrou o trimestre em (8%), ou seja, a Companhia passou de tomadora para investidora de seus recursos financeiros. Considerando o cronograma de amortização do nosso endividamento e, principalmente, consolidando a previsão de geração de caixa em 2023, seguimos confiantes em nossa baixa alavancagem e estrutura de dívida para atingirmos resultados positivos.

Cronograma de Amortização das Dívidas (R\$ mil)



Abertura da Dívida



Variação da Dívida Líquida

Após os investimentos realizados em 2021 e 2022 para sustentar o crescimento da Companhia, conforme o plano de expansão em andamento, a queima de caixa dessas duas competências foi necessária e planejada, para que após estabilização do processo de crescimento, a mesma volte a gerar caixa.

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

Essa geração de caixa pode ser notada no decorrer dos 9M23, se consolidando no 3T23, com a amortização de 50% da dívida bruta, reduzindo a dívida líquida em R\$ 86 milhões de reais.

Varição Dívida Líquida (R\$ mil)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Dívida Líquida Inicial	45.810	44.675	35.359	2,5%	29,6%	45.810	35.359	29,6%
Dívida Líquida Final	(40.355)	45.810	35.047	188,1%	215,1%	(40.355)	35.047	215,1%
Varição Dívida Líquida	(86.165)	1.135	(312)	7691,6%	27517,0%	(86.165)	(312)	27517,0%

1. Diferença entre a variação da Dívida líquida, excluindo os valores de Recompra, Dividendos, Redução de Capital e efeitos não operacionais

Resultado a apropriar (REF)

Resultado a Apropriar (REF) (R\$ mil)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Receita de vendas a apropriar	730.302	678.154	473.499	7,7%	54,2%	730.302	473.499	54,2%
(-) Custo a incorrer de unidades vendidas	(485.945)	(452.611)	(314.850)	7,4%	54,3%	(485.945)	(314.850)	54,3%
Resultado a apropriar	244.358	225.543	158.649	8,3%	54,0%	244.358	158.649	54,0%
Margem Bruta REF %	33%	33%	34%	0,2 p.p.	0,05 p.p.	33%	34%	0,05 p.p.

O Resultado de vendas de imóveis a apropriar não reconhecidos nas informações financeiras trimestrais atingiu R\$ 730 milhões, crescimento de 7,7% em relação ao 2T23. A Margem Bruta do Resultado a Apropriar apresentou uma manutenção, seguindo em linha com o esperado pela Companhia atingindo o patamar em torno de 30%.

Índice Financeiro "Covenants"

A Companhia monitora o Índice Financeiro estabelecido, conforme fórmula abaixo:

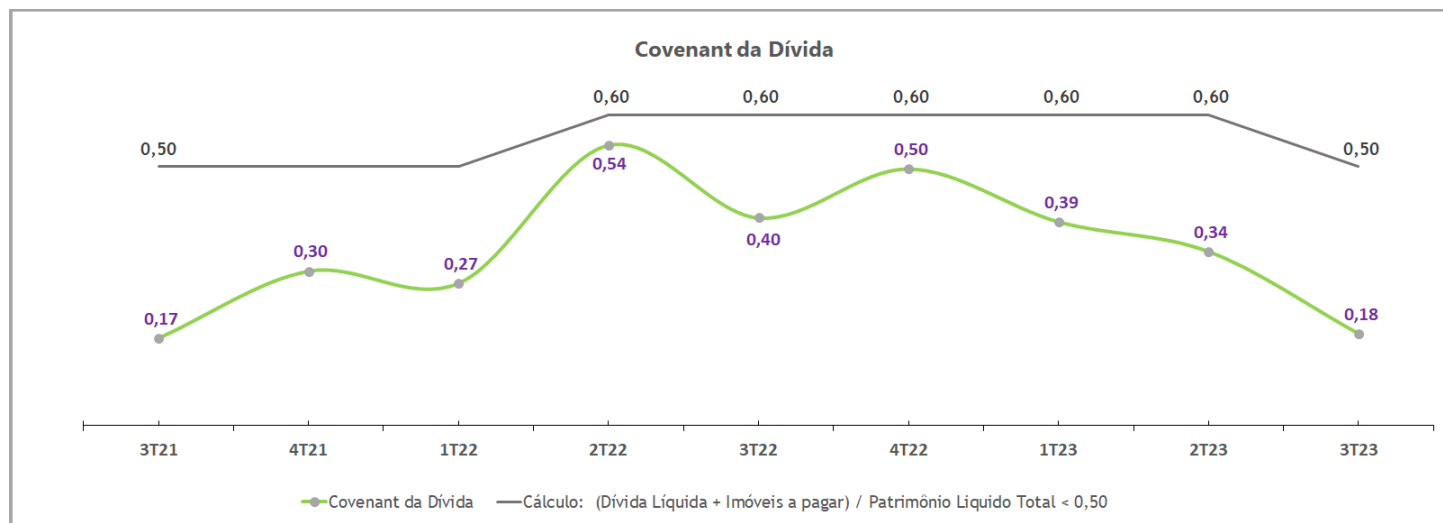
$$(Dívida Líquida + Obrigações por Compra de Imóveis) / Patrimônio Líquido < 0,50$$

Covenants (R\$ mil)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
Dívida Bruta	103.075	190.816	149.775	46,0%	31,2%	103.075	149.775	31,2%
(-) Caixa e equivalentes de caixa	(143.430)	(145.006)	(103.745)	1,1%	38,3%	(143.430)	(103.745)	38,3%
Dívida Líquida	(40.355)	45.810	46.030	188,1%	187,7%	(40.355)	46.030	187,7%
(+) Obrigações por Compra de Imóveis	131.296	125.845	143.522	4,3%	8,5%	131.296	143.522	8,5%
Dívida Líquida + Obrigações por Compra de Imóveis	90.941	171.655	189.552	47,0%	52,0%	90.941	189.552	52,0%
Patrimônio Líquido Consolidado	515.181	511.224	472.765	0,8%	9,0%	515.181	472.765	9,0%
Covenant da Dívida - PL Consolidado	18%	34%	40%	47,4%	56,0%	18%	40%	56,0%

Conforme aprovado em AGD no 2T22, retomamos o índice para 0,50. Encerramos o 3T23 com resultados dentro dos acordos vigentes. Seguimos com uma excelente governança sobre o Covenants. Tomamos as ações preventivas quando necessário, assim como a gestão do plano estratégico.

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho



Demonstrativo de Resultados

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS (R\$ mil)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22	9M23	9M22	Var. 9M23 x 9M22
RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	224.315	253.022	208.936	11,3%	7,4%	724.131	562.675	28,7%
Custos dos imóveis vendidos	(184.172)	(216.194)	(171.671)	14,8%	7,3%	(591.107)	(452.386)	30,7%
LUCRO BRUTO	40.143	36.828	37.265	9,0%	7,7%	133.024	110.289	20,6%
Margem Bruta %	17,9%	14,6%	17,8%	3,3 p.p.	0,1 p.p.	18,4%	19,6%	1,2 p.p.
DESPESAS OPERACIONAIS	(33.690)	(36.057)	(28.817)	6,6%	16,9%	(104.332)	(83.627)	24,8%
Despesas Comerciais	(14.298)	(16.387)	(12.926)	12,7%	10,6%	(45.173)	(36.358)	24,2%
Despesas Gerais e Administrativas	(19.890)	(20.039)	(16.388)	0,7%	21,4%	(58.364)	(48.528)	20,3%
Outras Receitas (Despesas)	498	369	497	35,0%	0,3%	(795)	1.259	163,2%
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO	6.453	771	8.448	737,0%	23,6%	28.692	26.662	7,6%
RESULTADO FINANCEIRO	(2.631)	(3.928)	(2.446)	33,0%	7,6%	(11.692)	(7.331)	59,5%
Receitas financeiras	5.136	4.021	3.997	27,7%	28,5%	12.400	11.537	7,5%
Despesas financeiras	(7.767)	(7.949)	(6.443)	2,3%	20,5%	(24.092)	(18.868)	27,7%
LUCRO ANTES DE IR E CSLL	3.822	(3.157)	6.002	221,1%	36,3%	17.000	19.333	12,1%
IR & CSLL	(5.603)	(5.642)	(4.999)	0,7%	12,1%	(16.301)	(13.664)	19,3%
LUCRO LÍQUIDO	(1.781)	(8.799)	1.003	79,8%	277,6%	699	5.669	87,7%
Margem Líquida %	(0,8%)	(3,5%)	0,5%	2,7 p.p.	1,3 p.p.	0,1%	1,0%	0,9 p.p.
Lucro Atribuível A Participações Não Controladores	2.484	1.865	959	33,2%	159,0%	5.876	1.145	413,2%
Lucro Líquido Atribuível Aos Acionistas Controladores	(4.265)	(10.664)	44	60,0%	9793,2%	(5.177)	4.524	214,4%
Margem Líquida Companhia	(1,9%)	(4,2%)	0,0%	2,3 p.p.	1,9 p.p.	(0,7%)	0,8%	1,5 p.p.
Lucro Básico por Ação	(0,09)	(0,21)	0,00	60,0%	9793,2%	(0,10)	0,09	214,4%

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

Balanço

ATIVO (R\$ mil)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22
ATIVO CIRCULANTE	587.900	593.374	460.555	0,9%	27,7%
Caixa e Equivalentes	143.430	145.006	103.745	1,1%	38,3%
Aplicações financeiras restritas	-	-	-	-	-
Contas a Receber	165.307	194.134	155.705	14,8%	6,2%
Imóveis Destinados a Venda	190.649	176.101	137.661	8,3%	38,5%
Adiantamentos a Fornecedores	29.703	24.149	22.094	23,0%	34,4%
Impostos a Recuperar	3.866	3.677	3.109	5,1%	24,3%
Despesas Antecipadas	27.189	24.720	19.830	10,0%	37,1%
Outros Ativos	27.756	25.587	18.411	8,5%	50,8%
ATIVO NÃO CIRCULANTE	267.814	335.575	392.942	20,2%	31,8%
Aplicações financeiras restritas	-	-	10.983	-	100,0%
Imóveis Destinados a Venda	85.138	99.814	239.290	14,7%	64,4%
Contas a Receber	137.456	189.900	116.281	27,6%	18,2%
Partes relacionadas	941	941	941	0,0%	0,0%
Depósitos judiciais	1.010	1.012	1.104	0,2%	8,5%
Investimentos	644	644	644	0,0%	0,0%
Imobilizado	40.743	41.324	21.698	1,4%	87,8%
Intangível	1.882	1.940	2.001	3,0%	5,9%
ATIVO TOTAL	855.714	928.949	853.497	7,9%	0,3%
PASSIVO (R\$ mil)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22
PASSIVO CIRCULANTE	285.923	254.761	122.682	12,2%	133,1%
Fornecedores	28.690	28.029	23.068	2,4%	24,4%
Obrigações Trabalhistas	16.235	14.954	16.208	8,6%	0,2%
Obrigações Tributárias	18.885	21.292	16.829	11,3%	12,2%
Dividendos a pagar	560	1.120	3.515	50,0%	84,1%
Contas a Pagar	5.886	5.542	1.517	6,2%	288,0%
Obrigações por compra de imóveis	97.121	64.272	57.543	51,1%	68,8%
Arrendamento	933	603	308	54,7%	202,9%
Provisões para garantias	11.928	11.504	354	3,7%	3269,5%
Adiantamento de Clientes	4.799	153	2.775	3036,6%	72,9%
Empréstimos e Financiamentos	100.886	107.292	565	6,0%	17755,9%
PASSIVO NÃO CIRCULANTE	54.610	162.964	258.050	66,5%	78,8%
Fornecedores	3.505	3.391	5.216	3,4%	32,8%
Provisões Perdas Judiciais	7.655	7.519	6.056	1,8%	26,4%
Provisões para garantias	6.909	6.957	10.544	0,7%	34,5%
Obrigações por compra de imóveis	34.175	61.573	85.979	44,5%	60,3%
Arrendamento	177	-	1.045	-	83,1%
Empréstimos e Financiamentos	2.189	83.524	149.210	97,4%	98,5%
PASSIVO TOTAL	340.533	417.725	380.732	18,5%	10,6%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	515.181	511.224	472.765	0,8%	9,0%
Capital Social	275.500	275.500	275.500	0,0%	0,0%
Reserva Legal	4.251	4.251	3.024	0,0%	40,6%
Reserva de Lucros	170.949	176.128	159.991	2,9%	6,8%
PATRIMÔNIO LÍQUIDO TOTAL	450.700	454.967	438.516	0,9%	2,8%
Participação não controladores	64.481	56.257	34.249	14,6%	88,3%
PATRIMÔNIO CONSOLIDADO E PASSIVO	855.714	928.949	853.497	7,9%	0,3%

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

Fluxo de Caixa Indireto

FLUXO DE CAIXA (R\$ mil)	3T23	2T23	3T22	Var. 3T23 x 2T23	Var. 3T23 x 3T22
Caixa líquido gerado nas atividades operacionais					
Lucro líquido do período	699	2.480	5.669	71,8%	87,7%
Depreciação	5.231	2.560	3.799	104,3%	37,7%
Amortização	675	418	336	61,5%	100,7%
Resultado na alienação de imobilizado	248	147	960	68,7%	74,2%
Constituição (reversão) de provisão para contingências	1.951	1.815	133	7,5%	1366,9%
Provisão para garantias	7.173	4.876	9.815	47,1%	26,9%
Provisão (reversão) ajuste a valor presente	335	-	606	-	44,7%
Provisão (reversão) PECLD	1.935	-	729	-	165,4%
Encargos financeiros	23.785	16.125	16.307	47,5%	45,9%
Ajustes para reconciliar o lucro do período	42.032	28.421	38.354	47,9%	9,6%
Contas a receber de clientes	51.865	(31.781)	(38.857)	263,2%	233,5%
Imóveis à comercializar	112.620	110.130	(46.923)	2,3%	340,0%
Adiantamentos a fornecedores	(10.993)	(5.439)	(7.506)	102,1%	46,5%
Outros ativos	(8.296)	(6.127)	(11.900)	35,4%	30,3%
Impostos a recuperar	(762)	(573)	(280)	33,0%	172,1%
Despesas antecipadas	(5.748)	(3.279)	(4.689)	75,3%	22,6%
Depósitos judiciais	(1)	(3)	(181)	66,7%	99,4%
Fornecedores	(2.281)	(3.056)	7.844	25,4%	129,1%
Obrigações por compra e venda de imóveis	(27.314)	(32.995)	39.722	17,2%	168,8%
Obrigações trabalhistas	2.321	1.040	5.742	123,2%	59,6%
Obrigações tributárias	14.713	9.077	12.322	62,1%	19,4%
Adiantamentos de clientes	-	-	-	-	-
Contas a pagar	2.158	1.814	(214)	19,0%	1108,4%
Provisão para contingências	(272)	(272)	(11)	0,0%	2372,7%
Provisão para garantias	(6.039)	(4.118)	(4.753)	46,6%	27,1%
Caixa aplicado nas operações	164.003	62.839	(11.330)	161,0%	1547,5%
Juros Pagos	(27.639)	(14.547)	(18.800)	90,0%	47,0%
Imposto de Renda e contribuição social pagos	(16.614)	(8.570)	(9.289)	93,9%	78,9%
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	119.750	39.722	(39.419)	201,5%	403,8%
Fluxos de caixa das atividades de investimentos					
Aplicações Financeiras	11.350	11.350	2.846	0,0%	298,8%
Aquisição de imobilizado	(19.552)	(15.002)	(6.347)	30,3%	208,1%
Aquisição de intangível	(755)	(555)	(1.149)	36,0%	34,3%
Recursos remetidos a partes relacionadas	-	-	(353)	-	100,0%
Valor de venda do imobilizados	111	114	-	2,6%	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(8.846)	(4.093)	(5.003)	116,1%	76,8%
Fluxos de caixa das atividades de financiamento					
Amortização de arrendamentos	(87.776)	(5.150)	(1.122)	1604,4%	7723,2%
Empréstimos e financiamentos captados	1.348	753	747	79,0%	80,5%
Aumento de capital por não controladores	18.797	12.560	25.649	49,7%	26,7%
Dividendos pagos	(5.888)	(4.831)	(1.120)	21,9%	425,7%
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de financiamento	(73.519)	3.332	24.154	2306,5%	404,4%
Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	37.385	38.961	(20.268)	4,0%	284,4%
No início do período	106.045	106.045	124.013	0,0%	14,5%
No final do período	143.430	145.006	103.745	1,1%	38,3%

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

Relacionamento com os auditores Independentes

Os auditores foram contratados para a revisão das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas referentes ao 3º trimestre de 2023 e foram preparadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 -Demonstrações Intermediárias e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 -Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standard Board ("IASB"); e auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas em relação ao exercício encerrado em 30 setembro de 2023, preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as normas internacionais de contabilidade "International Financial Reporting Standards" ("IFRS") aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/O3 informamos que durante esse período não foram contratados junto aos auditores independentes outros serviços diferentes dos supracitados.

Sobre a Emccamp Residencial:

Há 46 anos, estamos no mercado da construção civil com grande atuação em mais de 20 cidades nos estados de Minas Gerais, Rio de Janeiro e São Paulo. São mais de 65 mil unidades entregues e em construção. Somos pioneiros em inovação e utilização de processos que otimizam recursos, promovem a sustentabilidade e, principalmente, garantem o rigor no cumprimento dos prazos de conclusão e entrega de nossas obras.

Relações com Investidores

André Avelar – Diretor Financeiro e de Relações com Investidores

Marco Viegas – Supervisor de Relações com Investidores

Contato: (31) 3526-7455

ri@emccamp.com.br

Glossário

Banco de Terrenos – valor total do VGV potencial de todos os terrenos detidos pela Companhia, excluindo as unidades permutadas.

Lançamentos – valor total do VGV dos empreendimentos lançados, por preços de tabela de lançamento, excluindo unidades permutadas nos empreendimentos.

Divulgação de Resultados 3T23

Comentário do Desempenho

LTM - Last Twelve Months = Últimos 12 meses

Unidade Repassada - Clientes (pessoa física) que assinaram seus financiamentos com uma instituição financeira no período.

Vendas Líquidas Contratadas - Valor dos contratos firmados com os clientes, referentes à venda de Unidades prontas ou para entrega futura. Desconsidera-se do valor de vendas contratadas as unidades permutadas e o valor dos contratos distratados no período.

Venda Direta - vendas realizadas diretamente pela Companhia, sem realizar o repasse.

VSO Líquida - Velocidade de vendas. Para calcular o indicador, a formula $Vendas\ Líquidas / (Estoque\ Inicial\ do\ período + Lançamentos\ do\ Período)$ deverá ser utilizada.

VGV - Valor Geral de Vendas

Banco de terrenos % de participação Companhia: Valor potencial total do VGV terreno de propriedade da Companhia excluindo a participação de parceiros

Lançamentos e vendas líquidas, % de participação Companhia: VGV dos empreendimentos lançados, desconsiderando a participação de parceiros

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

1. Contexto operacional

A Emccamp Residencial S.A. (“Companhia”) é uma sociedade anônima de capital aberto com registro categoria A na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, não listada. Em conjunto com suas controladas (“Grupo”) tem como atividades, a construção e incorporação de imóveis residenciais em condomínios ou unidades isoladas, construção civil em geral, promoção de loteamento e urbanização de áreas e a compra e venda de imóveis próprios.

As construções em parceria, quando existentes, ocorrem de forma direta nos empreendimentos por meio de participação nas Sociedades de Propósito Específico (SPE) constituídas para desenvolver os empreendimentos.

As principais atividades desenvolvidas pela Companhia são as seguintes:

Construção de unidades habitacionais: Trata-se da construção de condomínios residenciais destinados à população de baixa renda por meio do programa “Minha Casa Minha Vida” (doravante “PMCMV”), financiados pela Caixa Econômica Federal e lançamentos por incorporação de imóveis residenciais.

Incorporação imobiliária: Incorporação, construção e comercialização de unidades de empreendimentos imobiliários residenciais localizados em cidades da região Sudeste do Brasil, dentre elas Rio de Janeiro/RJ, Belo Horizonte/MG, Contagem/MG, São Paulo/SP, Osasco/SP, Jundiaí/SP e Diadema/SP.

Loteamento: Promoção de loteamento e urbanização de áreas localizadas em torno dos lotes que serão comercializados pela Companhia.

A Administração afirma que todas as informações relevantes pertinentes às informações contábeis trimestrais estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

A emissão dessas informações contábeis trimestrais foi autorizada pelo conselho de Administração em 13 de novembro de 2023.

2 Apresentação das informações trimestrais e resumo das principais políticas contábeis

2.1. Apresentação das informações trimestrais

As informações contábeis trimestrais do Grupo compreendem:

As informações contábeis intermediárias condensadas individuais e consolidadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR foram preparadas, e estão sendo apresentadas para o período de três e nove meses findo em 30 de setembro de 2023, de acordo com o CPC 21 – Demonstração Intermediária, emitido pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) e de acordo com o IAS 34 – *Interim Financial Reporting* emitido pelo *International Accounting Standards Board* (“IASB”), de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM), aplicáveis a elaboração do Formulário Informações Trimestrais – ITR e evidenciam todas as informações relevantes próprias das informações trimestrais individuais e consolidadas, e somente elas, as quais estão consistentes com as utilizadas pela Administração na sua gestão.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado com aquele manifestado pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) no Ofício Circular CVM/SNC/SEP/n.º 02/2018 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico CPC 47 (IFRS 15), de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR.

As informações contábeis intermediárias condensadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, foram preparadas considerando o custo histórico como base de valor, que, no caso de determinados ativos e passivos financeiros, tem seu custo ajustado para refletir a mensuração ao valor justo.

As práticas contábeis adotadas pelas controladas foram aplicadas de maneira uniforme e consistente com aquelas adotadas pela Companhia. Quando aplicável, todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as Controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas informações contábeis intermediárias condensadas.

Na preparação destas informações contábeis intermediárias condensadas contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR, os princípios, as estimativas, as práticas contábeis, métodos de mensuração e normas adotadas são consistentes com os apresentados nas demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2022, exceto quando divulgados. Dessa forma, as informações contábeis intermediárias referentes ao período de três e nove meses findo em 30 de setembro de 2023 devem ser lidas juntamente com as demonstrações financeiras do Grupo do exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

Considerando que não houve alterações relevantes em relação à composição e à natureza dos saldos apresentados nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2022, as Notas Explicativas a seguir estão apresentadas de forma condensada no período de três e nove meses findo em 30 de setembro de 2023.

- 2 Apresentação das informações trimestrais e resumo das principais políticas contábeis
- 15 Investimentos;
- 16 Imobilizado;
- 26 Patrimônio líquido.

A apresentação da Demonstração do Valor Adicionado (DVA), individual e consolidada, é requerida pela legislação societária brasileira e pelas práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis a companhias abertas. As IFRS não requerem a apresentação dessa demonstração. Como consequência, pelas IFRS, essa demonstração está apresentada como informação suplementar, sem prejuízo do conjunto das informações contábeis intermediárias condensadas.

2.2. Novos pronunciamentos contábeis

Não há normas IFRS ou interpretações IFRIC emitidas pelo IASB que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2023 que poderiam ter impacto significativo sobre as informações contábeis trimestrais do “Grupo”.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

3. Estimativas e julgamentos relevantes

As estimativas e os julgamentos contábeis são continuamente avaliados e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros, considerados razoáveis para as circunstâncias. A liquidação das transações envolvendo essas estimativas poderá resultar em valores divergentes dos registrados nas informações contábeis trimestrais.

(a) Custos orçados

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 do Grupo quando determinados.

(b) Reconhecimento de receita de unidades imobiliárias em construção e receita de prestação de serviços de construção

A Companhia e suas controladas usam o método de Porcentagem de Conclusão (POC) para contabilizar seus contratos de venda de unidades nos empreendimentos de incorporação imobiliária e na prestação de serviços. O uso do método POC requer que o Grupo estime os custos a serem incorridos até o término da construção e entrega das chaves das unidades imobiliárias pertencentes a cada empreendimento de incorporação imobiliária para estabelecer uma proporção em relação aos custos já incorridos. A receita é apurada multiplicando-se este percentual (POC) pelo valor justo da receita das vendas já contratas. Dessa forma, a receita é reconhecida continuamente ao longo da construção do empreendimento de incorporação imobiliária. Essa determinação requer uma estimativa e um julgamento significativo por parte da Administração.

(c) Provisão para contingências

As provisões, incluindo as provisões para riscos cíveis, trabalhistas e tributários, são reconhecidas para obrigações presentes (legal ou presumida) resultante de eventos passados, em que seja possível estimar os valores de forma confiável e cuja liquidação seja provável.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa das considerações requeridas para liquidar a obrigação no final de cada período, considerando-se os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

Quando alguns ou todos os benefícios econômicos requeridos para a liquidação de uma provisão são esperados que sejam recuperados de um terceiro, um ativo é reconhecido se, e somente se, o reembolso for certo e o valor puder ser mensurado de forma confiável.

(d) Provisão para manutenção de imóveis

Provisão constituída durante a construção para cobrir gastos com reparos em empreendimentos concluídos e cobertos pelo período médio de garantia de cinco anos, contados a partir da data da entrega. Considera-se imóveis concluídos, os imóveis cujo habite-se já tenha sido expedido e averbado.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

4. Gestão de risco financeiro

4.1 Fatores de risco financeiro

As atividades do Grupo o expõem a diversos riscos financeiros: risco de crédito, risco de liquidez e risco de mercado. O instrumento de gestão de risco do Grupo concentra-se na imprevisibilidade dos mercados financeiros e busca minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro do Grupo.

A gestão de risco é realizada pela tesouraria central do Grupo, segundo as políticas aprovadas pela alta gestão. Políticas estas que são estabelecidas para identificar e analisar os riscos aos quais o Grupo está exposto, para definir limites de riscos e controles apropriados, e para monitorar os riscos e a aderência aos limites definidos.

As políticas de gerenciamento de risco e os sistemas são revisados regularmente para refletir mudanças nas condições de mercado e nas atividades do Grupo. O Grupo através de suas normas e procedimentos de treinamento e gerenciamento busca manter um ambiente de disciplina e controle no qual todos os funcionários tenham consciência de suas atribuições e obrigações.

(a) Riscos de crédito

Risco de crédito é o risco de a Companhia incorrer em perdas decorrentes de um cliente ou de uma contraparte em um instrumento financeiro, provenientes da falha destes em cumprir com suas obrigações contratuais, bem como os depósitos em bancos e outras instituições financeiras. Os limites de riscos individuais são determinados com base em classificações internas e externas de acordo com os limites aprovados pela Administração. A área de análise de crédito avalia a qualidade do crédito do cliente, levando em consideração sua posição financeira, experiência passada e outros fatores.

O valor contábil dos ativos financeiros representa a exposição máxima do crédito.

A utilização de limites de crédito é monitorada regularmente pela tesouraria e o risco de crédito é administrado corporativamente.

Os limites de riscos individuais são determinados com base em classificações internas ou externas de acordo com os limites determinados pela Administração. Esses limites são estabelecidos a fim de minimizar a concentração de riscos e, assim, mitigar o risco de perdas no caso de potencial falência de uma contraparte.

Qualidade dos créditos dos ativos financeiros

A qualidade do crédito dos ativos financeiros pode ser avaliada mediante referência às classificações externas de crédito (se houver) ou às informações históricas sobre os índices de inadimplência de contrapartes.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

A Companhia considera que o seu caixa e equivalentes de caixa têm baixo risco de crédito com base nos ratings de crédito externos das contrapartes e as respectivas análises internas:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Caixa e equivalentes de caixa				
AAA	-	23	-	493
AA	12.735	28.212	23.516	56.036
A	6.036	-	6.036	-
A-	6	-	9	-
BB+	87	1.355	25.904	49.339
B+	4.176	-	27.399	-
BB	18.482	-	60.330	-
	<u>41.522</u>	<u>29.590</u>	<u>143.194</u>	<u>105.868</u>
Aplicações financeiras restritas				
BB+	-	11.350	-	11.350
	<u>-</u>	<u>11.350</u>	<u>-</u>	<u>11.350</u>

As contas a receber de clientes com e sem garantias reais estão demonstradas como abaixo:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Contas a receber de clientes com alienação fiduciária	67.493	98.978	221.705	273.933
Contas a receber de clientes sem garantia real	<u>24.676</u>	<u>28.265</u>	<u>81.058</u>	<u>78.226</u>
	<u>92.169</u>	<u>127.243</u>	<u>302.763</u>	<u>352.159</u>

(b) Risco de liquidez

Risco de liquidez é o risco em que o Grupo irá encontrar dificuldades em cumprir com as obrigações associadas com seus passivos financeiros que são liquidados com pagamentos à vista ou com outro ativo financeiro. A abordagem do Grupo na administração de liquidez é de garantir e maximizar a gestão para que sempre tenha liquidez suficiente para cumprir com suas obrigações ao vencerem, sob condições normais e de estresse, sem causar perdas inaceitáveis que tragam risco de prejudicar a reputação do Grupo.

A previsão de fluxo de caixa é realizada pela tesouraria central do Grupo, que monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez para assegurar que ele tenha caixa em um montante superior às saídas de caixa para liquidação de passivos financeiros para os próximos 30 dias.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os fluxos de caixa presente dos passivos financeiros com base na data aproximada de quitação das respectivas obrigações estão assim explicitados:

	Controladora				
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 30 de setembro de 2023					
Fornecedores (Nota 17)	10.028	1.015	149	246	11.438
Obrigações por compras de imóveis (Nota 21)	19.302	-	-	-	19.302
Arrendamento (Nota 22)	770	101	-	-	871
Empréstimos e financiamentos (Nota 23)	100.886	2.189	-	-	103.075
	Consolidado				
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 30 de setembro de 2023					
Fornecedores (Nota 17)	28.690	2.966	149	390	32.195
Obrigações por compras de imóveis (Nota 21)	97.121	34.175	-	-	131.296
Arrendamento (Nota 22)	933	177	-	-	1.110
Empréstimos e financiamentos (Nota 23)	100.886	2.189	-	-	103.075
	Controladora				
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 31 de dezembro de 2022					
Fornecedores (Nota 17)	15.105	1.022	150	354	16.631
Obrigações por compras de imóveis (Nota 21)	19.285	6.657	2.466	-	28.408
Arrendamento (Nota 22)	1.012	161	-	-	1.173
Empréstimos e financiamentos (Nota 23)	103.501	91.347	-	-	194.848
	Consolidado				
	Menos de um ano	Entre um e dois anos	Entre dois e três anos	Acima de três anos	Total
Em 31 de dezembro de 2022					
Fornecedores (Nota 17)	31.362	2.460	150	504	34.476
Obrigações por compras de imóveis (Nota 21)	84.514	55.670	16.873	-	157.057
Arrendamento (Nota 22)	1.012	161	-	-	1.173
Empréstimos e financiamentos (Nota 23)	103.501	91.347	-	-	194.848

A previsão de fluxo de caixa é realizada pela administração, que monitora as previsões contínuas das exigências de liquidez para assegurar que ele tenha caixa suficiente para atender às necessidades operacionais.

(c) Risco de mercado

O Grupo dedica-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários e venda de lotes. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção,

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades do Grupo são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

(i) Exposição ao risco de taxas de juros

O Grupo analisa sua exposição à taxa de juros de forma dinâmica. São simulados diversos cenários levando em consideração refinanciamento, renovação de posições existentes e financiamentos alternativos. Com base nesses cenários, a Companhia define uma mudança razoável na taxa de juros e calcula o impacto sobre o resultado.

O Grupo possui aplicações financeiras e emitiu debêntures com taxas de rendimento atreladas ao Certificado Depósito Interbancário (CDI) e juros atrelados ao CDI.

Estão expostos a flutuações das taxas de juros os saldos de aplicações financeiras e de emissão das debêntures, nesse caso, pela variação do CDI. Em 30 de setembro de 2023, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade para um cenário de 12 meses, não representando necessariamente as expectativas da Companhia.

Foi considerado um decréscimo (ativo) e um acréscimo (passivo) de 25% e de 50% nas taxas de juros, utilizando 13,4969% (CDI) esperado sobre os saldos de aplicações financeiras e debêntures:

Controladora				
Descrição	Cenário Base	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo				
Aplicações financeiras (Nota 6)	28.158	3.800	2.850	1.900
Passivo				
Debêntures (Nota 23)	102.830	13.879	10.409	6.939
Consolidado				
Descrição	Cenário Base	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo				
Aplicações financeiras (Nota 6)	117.451	15.852	11.889	7.926
Passivo				
Debêntures (Nota 23)	102.830	13.879	10.409	6.939

4.2 Gestão de capital

Os objetivos da Companhia ao administrar seu capital são os de salvaguardar a capacidade de sua continuidade para oferecer retorno aos acionistas e benefícios às outras partes interessadas, além de manter uma estrutura de capital ideal para reduzir esse custo.

Para manter ou ajustar a estrutura de capital da Companhia, a Administração pode, ou propõe, nos casos em que os acionistas têm de aprovar, rever a política de distribuição de dividendos, devolver capital aos acionistas ou, ainda, integralizar novas ações ou vender ativos para reduzir, por exemplo, o nível de endividamento.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Condizente com outras companhias do setor, a Companhia monitora o capital com base no índice de alavancagem financeira, que corresponde à dívida líquida dividida pelo capital total. A dívida líquida, por sua vez, corresponde ao total de empréstimos (incluindo empréstimos de curto e longo prazo, conforme demonstrado no balanço patrimonial), subtraído do montante de caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras. O capital total é apurado através da soma do patrimônio líquido, conforme demonstrado no balanço patrimonial, com a dívida líquida.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Total dos empréstimos e financiamentos	103.075	194.848	103.075	194.848
(-) Caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras restritas	(41.699)	(41.058)	(143.430)	(117.395)
Dívida líquida	61.376	153.790	(40.355)	77.453
Total do patrimônio líquido	450.700	454.533	515.181	495.749
Índice de alavancagem financeira - %	14%	34%	(8)%	16%

4.3 Estimativa do valor justo

O Grupo adota a mensuração a valor justo de seus ativos e passivos financeiros. Valor justo é mensurado a valor de mercado com base em premissas em que os participantes do mercado possam mensurar um ativo ou passivo. Para aumentar a coerência e a comparabilidade, a hierarquia do valor justo prioriza os insumos utilizados na medição em três grandes níveis, como segue:

- **Nível 1. Mercado ativo:** Preço Cotado - Um instrumento financeiro é considerado como cotado em mercado ativo se os preços cotados forem pronta e regularmente disponibilizados por bolsa ou mercado de balcão organizado, por operadores, por corretores, ou por associação de mercado, por entidades que tenham como objetivo divulgar preços por agências reguladoras, e se esses preços representarem transações de mercado que ocorrem regularmente entre partes independentes, sem favorecimento.
- **Nível 2. Sem mercado ativo:** Técnica de Avaliação - Para um instrumento que não tenha mercado ativo o valor justo deve ser apurado utilizando-se metodologia de avaliação/apreçamento. Podem ser utilizados critérios como dados do valor justo corrente de outro instrumento que seja substancialmente o mesmo, de análise de fluxo de caixa descontado e modelos de apreçamento de opções. O objetivo da técnica de avaliação é estabelecer qual seria o preço da transação na data de mensuração em uma troca com isenção de interesses motivada por considerações do negócio.
- **Nível 3. Sem mercado ativo:** Título Patrimonial - Valor justo de investimentos em títulos patrimoniais que não tenham preços de mercado cotados em mercado ativo e de derivativos que estejam a eles vinculados e que devam ser liquidados pela entrega de títulos patrimoniais não cotados.

O valor justo dos ativos e passivos que não são negociados em mercados ativos (por exemplo, derivativos de balcão) é determinado mediante o uso de técnicas de avaliação. Se todas as premissas relevantes utilizadas para determinar o valor justo de um ativo ou passivo puderem ser observadas no mercado, ele estará incluído no Nível 2.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O Grupo não possui ativos financeiros mensurados ao valor justo.

Durante os períodos de em 30 de setembro de 2023 e no exercício findo em dezembro de 2022, o Grupo não possuía instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos.

5. Instrumentos financeiros por natureza

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Ativos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Caixa e equivalentes de caixa	41.699	29.708	143.430	106.045
Aplicações financeiras restritas	-	11.350	-	11.350
Contas a receber de clientes	92.169	127.243	302.763	352.159
Partes relacionadas	76.450	103.663	941	941
Depósitos judiciais	1.010	1.009	1.010	1.009
	<u>211.328</u>	<u>272.973</u>	<u>448.144</u>	<u>471.504</u>
Passivos financeiros				
Mensurado ao custo amortizado				
Fornecedores a pagar	11.438	16.631	32.195	34.476
Empréstimos e financiamentos	103.075	194.848	103.075	194.848
Obrigações por compra de imóveis	19.302	28.408	131.296	157.057
Partes relacionadas	18.743	5.107	-	-
Arrendamentos	871	1.173	1.110	1.173
	<u>153.429</u>	<u>246.167</u>	<u>267.676</u>	<u>387.554</u>

6. Caixa e equivalentes de caixa

A Companhia e suas controladas, seguindo suas políticas de aplicações de recursos, mantêm suas aplicações financeiras em investimentos de baixo risco, em instituições financeiras nas quais a Administração entende que sejam de primeira linha no Brasil, de acordo com o rating divulgado pelas agências de riscos.

A Administração considera esses ativos financeiros como equivalentes de caixa devido à sua liquidez imediata junto às instituições financeiras.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Caixa	177	118	236	177
Bancos	13.364	1.032	25.743	2.502
Aplicações financeiras	28.158	28.558	117.451	103.366
	<u>41.699</u>	<u>29.708</u>	<u>143.430</u>	<u>106.045</u>

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os equivalentes de caixa são mantidos com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo. As aplicações financeiras referem-se, substancialmente, ao Certificado de Depósito Bancário ("CDB"). Estes são remunerados a taxas médias que variam entre 100% a 105% do Certificado de Depósito Interbancário ("CDI") em 30 de setembro de 2023 (97% a 105% em 31 de dezembro de 2022). As aplicações financeiras estão disponíveis para resgate a qualquer momento, sem prejuízo aos rendimentos auferidos no fim de cada período e, portanto, classificadas como equivalentes de caixa.

7. Aplicações financeiras restritas

As aplicações financeiras restritas da Companhia correspondem à garantia para compras de terrenos e estão aplicadas em CDB com resgate superior a um ano. Os saldos têm rendimento atrelado ao CDI remuneradas a taxas médias que variaram entre 97% a 105% do CDI em 31 de dezembro de 2022.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Aplicações financeiras restritas	-	11.350	-	11.350
	-	11.350	-	11.350
Circulante	-	2.910	-	2.910
Não circulante	-	8.440	-	8.440

8. Contas a receber de clientes

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Contas a receber - empreendimentos	96.401	129.944	309.392	356.517
Ajustes a valor presente	(804)	(941)	(2.632)	(2.296)
Provisão para risco de crédito	(3.428)	(1.760)	(3.997)	(2.062)
	92.169	127.243	302.763	352.159
Circulante	52.709	54.735	165.307	208.488
Não circulante	39.460	72.508	137.456	143.671

Abertura por vencimento do contas a receber de clientes

Abaixo estão apresentados as contas a receber de acordo com o setor financeiro da Companhia, relativas ao fluxo total de recebimento das unidades imobiliárias vendidas que consideram as receitas a serem reconhecidas contabilmente, enquanto o saldo contábil está registrado limitado ao percentual de conclusão das respectivas obras.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.**Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

Vencimentos

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
A vencer	193.338	176.020	1.022.861	889.740
Até 30 dias em atraso	426	905	840	1.583
De 31 a 60 dias	278	353	486	558
De 61 a 120 dias	467	733	930	1.030
De 121 a 180 dias	295	595	531	855
Mais de 180 dias	1.811	1.507	2.618	2.073
	<u>196.615</u>	<u>180.113</u>	<u>1.028.266</u>	<u>895.839</u>
Receita de vendas a apropriar (Nota 31)	109.223	52.930	730.302	543.740
Clientes por incorporação de imóveis	92.169	127.243	302.763	352.159
Adiantamento de clientes	(4.777)	(60)	(4.799)	(60)
	<u>196.615</u>	<u>180.113</u>	<u>1.028.266</u>	<u>895.839</u>

A Administração da Companhia acredita que o risco relativo às contas a receber de clientes é baixo pelo fato de que a sua carteira de clientes não contém saldos com atrasos significativos. Para suportar eventuais perdas, a companhia registrou provisões para risco de crédito.

Os saldos em 30 de setembro de 2023 são compostos por incorporação, construção e comercialização de unidades imobiliárias residenciais e comercialização de lotes.

9. Imóveis a comercializar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Imóveis em construção	15.715	74.967	260.002	360.685
Terreno Lagoinha	3.435	3.435	3.435	3.435
Terreno Santo Amaro 053	-	7.083	-	7.083
Terreno Ponte Alta	417	417	417	417
Projeto Barra da Praia	2.632	2.586	2.632	2.586
Projeto Pontal II	712	-	712	-
Projeto Veredas do Ouro	519	-	519	-
Projeto MG.BHZ.044 – Barão	-	1.497	-	1.497
Projeto Lagoinha	3.408	3.379	3.408	3.379
Projeto Jundiá 069	1.198	-	1.198	-
Projeto Santo Amaro 053	-	1.691	-	1.691
Outros	3.463	1.357	3.464	1.358
	<u>31.499</u>	<u>96.412</u>	<u>275.787</u>	<u>382.131</u>
Circulante	21.289	65.319	190.649	232.523
Não circulante	10.210	31.093	85.138	149.608

Os imóveis a comercializar, representados pelos terrenos para futuras incorporações e pelas unidades concluídas ou em construção a comercializar, estão demonstrados ao custo, o qual não excede o valor líquido realizável.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O montante de juros capitalizados na rubrica de imóveis a comercializar na controladora é de R\$0 e no consolidado R\$ 12.665 em 30 de setembro de 2023 (controladora é de R\$ 589 e no consolidado R\$ 10.811 em 31 de dezembro de 2022) tem origem nos contratos de compra de terrenos, para pagamento a prazo, com encargos financeiros.

As aquisições de terrenos, somente irão impactar o resultado do Grupo à medida que ocorram os lançamentos dos empreendimentos e das respectivas execuções das obras.

10. Adiantamento a fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Elevadores	3.331	3.109	18.503	11.656
Janelas	-	72	71	1.169
Prestadores de serviços	867	701	1.688	1.178
Comissões	1.797	538	3.780	3.871
Benefícios	2.470	188	2.894	188
Demais adiantamentos	721	369	2.767	648
	<u>9.186</u>	<u>4.977</u>	<u>29.703</u>	<u>18.710</u>

As operações de compra dos elevadores são durante a execução da obra, sendo realizados adiantamentos durante o processo de construção. As notas são emitidas na entrega dos elevadores e montados ao final da obra.

11. Impostos a recuperar

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
IRPJ	857	994	857	994
IRRF sobre aplicações financeiras	1.407	649	1.806	1.005
CSLL	500	403	500	403
Outros	504	504	703	702
	<u>3.268</u>	<u>2.550</u>	<u>3.866</u>	<u>3.104</u>

Os impostos a recuperar possuem expectativa de realização no decorrer das atividades normais da Companhia e suas controladas, através de compensações com débitos futuros a serem gerados.

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

12. Despesas antecipadas

As despesas antecipadas referem-se em sua maioria em gastos com comissões de vendas incorridas pela Companhia e são apropriadas ao resultado de despesas com vendas, observando os critérios de reconhecimento de resultado conforme avanço físico da obra.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Comissão de vendas	3.887	2.162	25.472	20.263
Outros	688	374	1.717	1.178
	<u>4.575</u>	<u>2.536</u>	<u>27.189</u>	<u>21.441</u>

13. Depósitos judiciais

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Cíveis	41	47	41	47
Trabalhistas	718	732	718	732
Tributário	231	230	231	230
Administrativo	20	-	20	-
	<u>1.010</u>	<u>1.009</u>	<u>1.010</u>	<u>1.009</u>

A Companhia e suas controladas são requeridas a realizar depósitos para garantia do juízo durante o andamento dos processos judiciais, além de também realizar depósitos por decisão própria como forma de resguardar-se de futuros desembolsos não previstos de recursos em discussões judiciais em andamento.

Os valores registrados nesta rubrica estão atualizados de acordo com os índices aplicáveis de correção e são acompanhados pelos assessores legais da Companhia.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

14. Transações partes relacionadas

As principais transações entre as empresas relacionadas são referentes aporte de recursos com vistas ao financiamento da construção, custos iniciais de implantação, gastos com aquisição de terrenos, além de despesas comerciais. Estes saldos não têm incidência de encargos e/ou remuneração e serão reembolsadas até a conclusão das obras.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Ativo com empresas controladas:				
Emccamp Incorporação SPO2 SPE Ltda.	24	-	-	-
Emccamp Empreendimentos Itapeperica da Serra SPE Ltda.	-	51	-	-
Emccamp Urbanismo Itapetininga SPE Ltda.	-	-	-	-
Emccamp Incorporação Ribeirão das Neves SPE Ltda.	165	133	-	-
Emccamp Incorporação Villa Real SPE Ltda.	4.384	90	-	-
Emccamp Incorporação Villa Prudente SPE Ltda.	79	54	-	-
Emccamp Incorporação Butantã SPE Ltda.	27	2.019	-	-
Emccamp Incorporação Jundiaí Ltda.	644	-	-	-
Emccamp Incorporação Osasco SPE Ltda.	22	579	-	-
Emccamp Incorporação Buritis SPE Ltda.	1.637	54	-	-
Emccamp Incorporação São Mateus SPE Ltda.	3.142	21.071	-	-
Emccamp Incorporação Espírito Santo SPE Ltda.	2.610	75	-	-
Emccamp Incorporação Parque Europa SPEE Ltda.	72	495	-	-
Emccamp Incorporação SPO1 SPE Ltda.	3	3	-	-
Emccamp Incorporação Guarulhos SPE Ltda.	300	300	-	-
Emccamp incorporação SC 06 SPE Ltda.	23	1.292	-	-
Emccamp Inc. SC 12 SPE Ltda.	-	5.794	-	-
Empreendimentos Imobiliários Betim SPE Ltda.	-	49	-	-
Emccamp Incorporação Nova Suíça	77	34	-	-
Emccamp Incorporação SC 01 SPE Ltda.	-	16.799	-	-
Emccamp Incorporação SC 04 SPE Ltda.	2.322	8.869	-	-
Emccamp Urbanismo Nova Lima Ltda.	2.748	2.494	-	-
Emccamp Incorporação SC 05 SPE Ltda.	620	173	-	-
Emccamp Incorporação SC 09 SPE Ltda.	202	3.809	-	-
Emccamp Incorporação SC 03 SPE Ltda.	641	574	-	-
Emccamp Incorporação SC 17 SPE Ltda.	705	634	-	-
Emccamp Incorporação SC 23 SPE Ltda.	2.528	477	-	-
Emccamp Incorporação SC 18 SPE Ltda.	442	3.728	-	-
Emccamp Incorporação SC 14 SPE Ltda.	33.327	23.268	-	-
Emccamp Incorporação SC 08 SPE Ltda.	7.144	461	-	-
Emccamp Incorporação SC 07 SPE Ltda.	1.869	2.618	-	-
Emccamp Incorporação SC 16 SPE Ltda.	826	693	-	-
Emccamp Incorporação SC 26 SPE Ltda.	445	5.860	-	-
Emccamp Incorporação SC 22 SPE Ltda.	1	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 29 SPE Ltda.	321	75	-	-
Emccamp Incorporação SC 31 SPE Ltda.	8.109	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 15 SPE Ltda.	50	97	-	-
	75.509	102.722	-	-
Ativo com outras partes relacionadas:				
Emmobi Urbanismo Ltda (Emccamp Cons. Urbanismo Ltda)	824	824	824	824
Quintas Ermida Empreendimentos Imobiliários Ltda.	117	117	117	117
	941	941	941	941
	76.450	103.663	941	941
Passivo com empresas controladas				
Emccamp Incorporação SPO2 SPE Ltda.	2.141	1.302	-	-
Emccamp Urbanismo Itapetininga SPE Ltda.	48	49	-	-
Emccamp Incorporação Jundiaí SPE Ltda.	12.146	3.756	-	-
Emccamp Incorporação SC 01 SPE Ltda.	3.574	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 12 SPE Ltda.	834	-	-	-
	18.743	5.107	-	-

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Participação em SPE

Os quotistas detentores das quotas de classe B, não controladores, da Emccamp Incorporação SC 26 SPE Ltda., descrita na Nota 15, são também acionistas majoritários da Companhia.

Honorários da administração

Durante o período de 9 meses findo em 30 de setembro de 2023, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores no consolidado é de R\$ 4.866 (R\$ 4.349 no período de 9 meses findo em 30 de setembro de 2022).

15. Investimentos

A Companhia possui em 30 de setembro de 2023 e 31 de dezembro de 2022 a seguinte composição de investimentos:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Participações em investidas	338.838	325.005	-	-
Outros investimentos	644	644	644	644
	339.482	325.649	644	644
Provisão para perda – Investimentos	(5.724)	(112)	-	-
	333.758	325.537	644	644

A movimentação dos investimentos está apresentada a seguir:

	Controladora	Consolidado
Saldo em 31 de dezembro de 2021	206.536	644
Aportes de capital	65.383	-
Dividendos recebidos de controladas	(49.655)	-
Resultado de equivalência patrimonial	105.457	-
Redução de capital	(2.185)	-
Saldo em 31 de dezembro de 2022	325.535	644
Aportes de capital	36.960	-
Dividendos recebidos de controladas	(54.663)	-
Resultado de equivalência patrimonial	48.810	-
Redução de capital	(22.884)	-
Saldo em 30 de setembro de 2023	333.758	644

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**Participações em investidas**

A Companhia possui participação nas seguintes controladas:

Controladas	% de Participação	
	30/09/2023	31/12/2022
Emccamp Incorporação SP01 SPE Ltda.	99,8142%	99,8142%
Emccamp Incorporação SP02 SPE Ltda.	100,0000%	100,0000%
Emccamp Empreendimentos Itapecerica da Serra SPE Ltda.	99,9999%	99,9849%
Emccamp Incorporação Itapetininga SPE Ltda.	99,9949%	99,9958%
Emccamp Incorporação Ribeirão das Neves SPE Ltda.	99,4869%	99,6048%
Emccamp Incorporação Vila Prudente SPE Ltda.	99,9897%	99,9897%
Emccamp Incorporação Villa Real SPE Ltda.	98,4092%	98,7197%
Emccamp Incorporação Butantã SPE Ltda.	99,9965%	99,9965%
Emccamp Incorporação Jundiaí SPE Ltda.	100,0000%	100,0000%
Emccamp Incorporação Osasco SPE Ltda.	99,9984%	99,9993%
Emccamp Incorporação Buritis SPE Ltda.	99,9558%	99,9781%
Emccamp Incorporação São Mateus SPE Ltda.	99,9988%	99,9985%
Emccamp Incorporação Espírito Santo SPE Ltda.	99,9968%	99,9964%
Emccamp Incorporação Parque Europa SPE Ltda.	99,9991%	99,9989%
Emccamp Incorporação SC 06 City Penha	99,9944%	99,9973%
Emccamp Incorporação SC 12 Santo Amaro	99,3338%	99,2786%
Emccamp Incorporação SC 13 Nova Suíça	99,9288%	99,9288%
Empreendimentos Imobiliários Betim SPE	100,0000%	100,0000%
Emccamp Incorporação SC 04 Vila Matilde	100,0000%	100,0000%
Emccamp Urbanismo Nova Lima Ltda.	67,5114%	67,5114%
Emccamp Incorporação SC 01 SPE Ltda.	100,0000%	100,0000%
Emccamp Incorporação SC 05 SPE Ltda.	100,0000%	100,0000%
Emccamp Incorporação Guarulhos SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%
Emccamp Incorporação SC 09 SPE Ltda.	100,0000%	100,0000%
Emccamp Incorporação SC 15 SPE Ltda.	99,9447%	99,9447%
Emccamp Incorporação SC 03 SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%
Emccamp Incorporação SC 17 SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%
Emccamp Incorporação SC 23 SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%
Emccamp Incorporação SC 18 SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%
Emccamp Incorporação SC 14 SPE Ltda.	99,9278%	99,0000%
Emccamp Incorporação SC 08 SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%
Emccamp Incorporação SC 07 SPE Ltda.	98,9278%	99,0000%
Emccamp Incorporação SC 16 SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%
Emccamp Incorporação SC 26 SPE Ltda. (a)	20,8991%	11,3676%
Emccamp Incorporação SC 22 SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%
Emccamp Incorporação SC 19 SPE Ltda.	100,0000%	100,0000%
Emccamp Incorporação SC 29 SPE Ltda. (b)	10,9994%	-
Emccamp Incorporação SC 31 SPE Ltda.	100,0000%	-
Emccamp Incorporação SC 20 SPE Ltda.	99,0000%	-
Emccamp Incorporação SC 21 SPE Ltda.	99,0000%	-
Emccamp Incorporação SC 24 SPE Ltda.	99,0000%	-
Emccamp Incorporação SC 25 SPE Ltda.	99,0000%	-
Emccamp Incorporação SC 28 SPE Ltda.	99,0000%	-

(a) Esta SPE tem subclasses de quotas, sendo as quotas de classe A as detentoras da totalidade dos poderes políticos e gerenciais e as quotas de classe B aquelas com poderes políticos limitados. A Companhia é responsável pela integralização de todos os recursos necessários para a execução do empreendimento e com consequente subscrição de quotas de classe A. Já os demais quotistas são responsáveis pela integralização de todos os recursos necessários para o pagamento da dívida contraída por estas SPEs para quitação do terreno descrito no objeto social, com consequente subscrição de quotas de classe B. Os demais quotistas não poderão requerer a subscrição de quotas de classe A. Dessa forma, a Companhia detém de todas as

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

quotas com poderes políticos e gerenciais desta SPE – quotas de classe A –, sendo determinado, inclusive em Acordo de Sócios assinado junto aos demais quotistas, que a Companhia deterá poderes para definir administradores e gerenciar todos os assuntos relacionados ao empreendimento a ser executado nos termos do objeto social. Por fim, a Companhia será detentora de 70% da participação dos resultados desta SPE enquanto os demais quotistas serão detentores de 30% da participação dos resultados.

(b) Esta SPE é controlada, sendo que a Companhia irá administrar toda a obra. A Companhia será detentora de 50% da participação dos resultados desta SPE enquanto o outro quotista será detentor dos demais 50% da participação dos resultados. A Companhia entende que possui influência significativa pois tem: a) conforme previsto no acordo de sócios, exclusividade na indicação dos diretores da sociedade e deverão estar vinculados à Emccamp Residencial S.A., seja como funcionário e/ou como membro da administração bem como exclusividade na indicação de diretor substituto no caso de vacância, renúncia, destituição e/ou incapacidade de qualquer diretor já eleito; b) a Emccamp Residencial S.A. será exclusivamente responsável pela solidez e segurança das obras do empreendimento.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Para os períodos findos em 30 de setembro de 2023 o valor da participação de não controladores é de R\$ 64.481 (R\$ 41.197 em 31 de dezembro de 2022). Os saldos patrimoniais das investidas estão apresentados a seguir:

Empresa	Participação - %		Patrimônio líquido		Investimentos		Resultado do período		Equivalência patrimonial	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Emccamp Incorporação SP01 SPE Ltda.	99,8142%	99,8142%	7	(81)	7	-	88	(146)	88	(146)
Emccamp Incorporação SP02 SPE Ltda.	100,0000%	100,0000%	1.621	3.441	1.621	3.441	(320)	(859)	(320)	(859)
Emccamp Empreend. Itapecerica da Serra SPE Ltda.	99,9999%	99,9849%	(329)	172	(329)	172	(117)	(808)	(117)	(808)
Emccamp Incorporação Itapetininga SPE Ltda.	99,9949%	99,9958%	4.895	4.160	4.895	4.160	1.508	3	1.508	3
Emccamp Incorporação Ribeirão das Neves SPE Ltda.	99,4869%	99,6048%	2.879	4.213	2.864	4.196	294	(1.042)	24	(4.311)
Emccamp Incorporação Vila Prudente SPE Ltda.	99,9897%	99,9897%	(222)	46	(222)	46	(268)	(2.208)	(268)	(2.208)
Emccamp Incorporação Villa Real SPE Ltda.	98,4092%	98,7197%	(118)	14.495	(116)	14.309	(11.238)	(4.082)	(11.926)	(8.611)
Emccamp Incorporação Butantã SPE Ltda.	99,9965%	99,9965%	36.822	35.781	36.821	35.780	674	3.433	674	3.433
Emccamp Incorporação Jundiaí SPE Ltda.	100,0000%	100,0000%	28.124	63.414	28.124	63.414	(2.667)	29.356	(2.667)	29.356
Emccamp Incorporação Osasco SPE Ltda.	99,9984%	99,9993%	9.877	34.186	9.877	34.186	(4.809)	16.105	(4.809)	16.105
Emccamp Incorporação Burity SPE Ltda.	99,9558%	99,9781%	(2.870)	541	(2.869)	541	(3.138)	1.428	(3.409)	(3.905)
Emccamp Incorporação São Mateus SPE Ltda.	99,9988%	99,9985%	31.921	15.533	31.921	15.532	12.332	6.690	12.331	6.690
Emccamp Incorporação Espírito Santo SPE Ltda.	99,9968%	99,9964%	7.083	14.534	7.083	14.533	(9.109)	7.500	(9.109)	7.500
Emccamp Incorporação Parque Europa SPE Ltda.	99,9991%	99,9989%	17.952	10.254	17.952	10.254	5.453	1.495	5.453	1.495
Emccamp Incorporação SC 06 City Penha	99,9944%	99,9973%	4.521	24.052	4.521	24.051	(6.874)	15.713	(6.874)	15.713
Emccamp Incorporação SC 12 Santo Amaro	99,3338%	99,2786%	26.193	15.323	26.019	15.212	9.601	9.716	9.537	9.646
Emccamp Incorporação SC 13 Nova Suíça	99,9288%	99,9288%	92	93	92	93	(1)	(1)	(1)	(1)
Empreendimentos Imobiliários Betim SPE	100,0000%	100,0000%	5.341	8.442	5.341	8.442	(1.729)	7.944	(1.729)	7.704
Emccamp Incorporação SC 04 Vila Matilde	100,0000%	100,0000%	13.554	4.770	13.554	4.770	3.513	7.439	3.513	3.513
Emccamp Urbanismo Nova Lima Ltda.	67,5114%	67,5114%	15.466	15.476	10.441	10.448	(10)	(42)	(7)	(28)
Emccamp Incorporação SC 01 SPE Ltda.	100,0000%	100,0000%	46.269	22.645	46.269	22.645	18.168	14.652	18.168	14.652
Emccamp Incorporação SC 05 SPE Ltda.	100,0000%	100,0000%	11.359	4.634	11.359	4.634	6.716	804	6.716	804
Emccamp Incorporação Guarulhos SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%	-	-	-	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 09 SPE Ltda.	100,0000%	100,0000%	30.771	10.361	30.771	10.361	12.629	2.698	12.629	2.698
Emccamp Incorporação SC 15 SPE Ltda.	99,9447%	99,9447%	22.504	14.940	22.492	14.930	7.554	3.389	7.550	3.383
Emccamp Incorporação SC 03 SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%	-	-	-	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 17 SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%	(1)	(1)	(1)	-	-	(1)	-	(1)
Emccamp Incorporação SC 23 SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%	(2.005)	(5)	(1.985)	-	(2.000)	(5)	(1.980)	(5)
Emccamp Incorporação SC 18 SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%	10	-	10	-	10	-	10	-
Emccamp Incorporação SC 14 SPE Ltda.	99,9278%	99,0000%	4.705	(3)	4.702	-	4.628	(3)	4.624	(3)
Emccamp Incorporação SC 08 SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%	(16)	(16)	(16)	-	-	(16)	-	(15)
Emccamp Incorporação SC 07 SPE Ltda.	98,9278%	99,0000%	3.433	(3)	3.396	-	3.427	(3)	3.390	(3)
Emccamp Incorporação SC 16 SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%	(3)	(3)	(3)	-	-	(3)	-	(3)
Emccamp Incorporação SC 26 SPE Ltda.	20,8991%	11,3676%	74.512	40.465	15.572	4.600	5.754	1.776	1.203	202
Emccamp Incorporação SC 22 SPE Ltda.	99,0000%	99,0000%	-	-	-	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 19 SPE Ltda.	100,0000%	100,0000%	2.982	4.255	2.982	4.255	821	3.467	821	3.467
Emccamp Incorporação SC 29 SPE Ltda.	10,9994%	-	330	-	36	-	12	-	1	-
Emccamp Incorporação SC 31 SPE Ltda.	100,0000%	-	(130)	-	(130)	-	(140)	-	(140)	-
Emccamp Incorporação SC 20 SPE Ltda.	99,0000%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 21 SPE Ltda.	99,0000%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 24 SPE Ltda.	99,0000%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 25 SPE Ltda.	99,0000%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 28 SPE Ltda.	99,0000%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			397.529	366.114	333.051	325.005	54.688	120.463	48.810	105.457

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.**
**Notas explicativas da administração às informações
contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023**
 Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Os empreendimentos sem resultados apresentados estão em fase inicial e não tiveram eventos que afetaram o resultado no período.

	30/09/2023				
	Ativos circulantes	Ativos não circulantes	Passivos circulantes	Passivos não circulantes	Patrimônio líquido
Emccamp Incorporação SP01 SPE Ltda.	597	36	490	136	7
Emccamp Incorporação SP02 SPE Ltda.	726	2.412	1.217	300	1.621
Emccamp Empreendimentos Itapeperica da Serra SPE Ltda.	265	11	498	107	(329)
Emccamp Incorporação Itapetininga SPE Ltda.	1.359	3.719	183	-	4.895
Emccamp Incorporação Ribeirão das Neves SPE Ltda.	1.684	1.786	381	210	2.879
Emccamp Incorporação Vila Prudente SPE Ltda.	341	26	417	172	(222)
Emccamp Incorporação Villa Real SPE Ltda.	6.392	1.155	3.031	4.634	(118)
Emccamp Incorporação Butantã SPE Ltda.	37.563	2.219	2.780	180	36.822
Emccamp Incorporação Jundiaí SPE Ltda.	20.353	12.736	4.358	607	28.124
Emccamp Incorporação Osasco SPE Ltda.	12.018	505	2.399	247	9.877
Emccamp Incorporação Burity SPE Ltda.	569	37	1.724	1.752	(2.870)
Emccamp Incorporação São Mateus SPE Ltda.	29.253	10.778	4.528	3.582	31.921
Emccamp Incorporação Espírito Santo SPE Ltda.	12.426	191	2.811	2.723	7.083
Emccamp Incorporação Parque Europa SPE Ltda.	20.646	1.308	3.774	228	17.952
Emccamp Incorporação SC 06 City Penha	6.718	777	2.741	233	4.521
Emccamp Incorporação SC 12 Santo Amaro	28.519	1.154	3.125	355	26.193
Emccamp Incorporação SC 13 Nova Suíça	169	-	-	77	92
Empreendimentos Imobiliários Betim SPE	2.569	4.257	1.456	29	5.341
Emccamp Incorporação SC 04 Vila Matilde	17.737	478	2.189	2.472	13.554
Emccamp Urbanismo Nova Lima Ltda.	18.214	-	-	2.748	15.466
Emccamp Incorporação SC 01 SPE Ltda.	33.955	16.080	3.283	483	46.269
Emccamp Incorporação SC 05 SPE Ltda.	18.572	1.990	8.329	874	11.359
Emccamp Incorporação Guarulhos SPE Ltda.	300	-	-	300	-
Emccamp Incorporação SC 09 SPE Ltda.	32.603	19.790	18.304	3.318	30.771
Emccamp Incorporação SC 15 SPE Ltda.	8.443	18.670	4.342	267	22.504
Emccamp Incorporação SC 03 SPE Ltda.	641	-	-	641	-
Emccamp Incorporação SC 17 SPE Ltda.	704	-	-	705	(1)
Emccamp Incorporação SC 23 SPE Ltda.	523	-	-	2.528	(2.005)
Emccamp Incorporação SC 18 SPE Ltda.	452	-	-	442	10
Emccamp Incorporação SC 14 SPE Ltda.	40.072	7.132	7.831	34.668	4.705
Emccamp Incorporação SC 08 SPE Ltda.	22.966	40	12.300	10.722	(16)
Emccamp Incorporação SC 07 SPE Ltda.	9.700	2.378	2.536	6.109	3.433
Emccamp Incorporação SC 16 SPE Ltda.	755	67	-	825	(3)
Emccamp Incorporação SC 26 SPE Ltda.	114.823	10.059	29.005	21.365	74.512
Emccamp Incorporação SC 22 SPE Ltda.	1	-	-	1	-
Emccamp Incorporação SC 19 SPE Ltda.	1.401	1.996	415	-	2.982
Emccamp Incorporação SC 29 SPE Ltda.	651	-	-	321	330
Emccamp Incorporação SC 31 SPE Ltda.	14.762	2.966	7.835	10.023	(130)

Notas Explicativas
Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	30/09/2023				
	Ativos circulantes	Ativos não circulantes	Passivos circulantes	Passivos não circulantes	Patrimônio líquido
Emccamp Incorporação SC 20 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 21 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 24 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 25 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 28 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
	519.442	124.753	132.282	114.384	397.529

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	30/09/2023				
	Receita líquida	Lucro bruto	Lucro antes do resultado financeiro	Lucro antes dos impostos	Lucro Líquido
Emccamp Incorporação SPo1 SPE Ltda	101	3	76	91	88
Emccamp Incorporação SPo2 SPE Ltda.	58	(358)	(333)	(307)	(320)
Emccamp Empreendimentos Itapeperica da Serra SPE Ltda.	17	17	(125)	(101)	(117)
Emccamp Incorporação Itapetininga SPE Ltda.	1.728	1.567	1.538	1.560	1.508
Emccamp Incorporação Ribeirão das Neves SPE Ltda.	269	267	224	333	294
Emccamp Incorporação Vila Prudente SPE Ltda.	21	(272)	(267)	(266)	(268)
Emccamp Incorporação Villa Real SPE Ltda.	3.234	(11.219)	(11.347)	(10.899)	(11.238)
Emccamp Incorporação Butantã SPE Ltda.	27.372	3.035	1.168	1.236	674
Emccamp Incorporação Jundiaí SPE Ltda.	27.336	(1.009)	(2.971)	(1.316)	(2.667)
Emccamp Incorporação Osasco SPE Ltda.	18.877	(4.025)	(5.014)	(4.200)	(4.809)
Emccamp Incorporação Buritis SPE Ltda.	1.501	(3.192)	(3.125)	(3.083)	(3.138)
Emccamp Incorporação São Mateus SPE Ltda.	58.219	16.693	13.068	13.655	12.332
Emccamp Incorporação Espírito Santo SPE Ltda.	6.959	(8.339)	(8.977)	(8.967)	(9.111)
Emccamp Incorporação Parque Europa SPE Ltda.	25.222	7.182	5.694	6.004	5.453
Emccamp Incorporação SC 06 City Penha	11.619	(6.118)	(7.006)	(6.484)	(6.874)
Emccamp Incorporação SC 12 Santo Amaro	40.518	12.035	9.813	10.514	9.601
Emccamp Incorporação SC 13 Nova Suíssa	-	-	-	(1)	(1)
Empreendimentos Imobiliários Betim SPE	1.150	(1.915)	(1.965)	(1.890)	(1.729)
Emccamp Incorporação SC 04 Vila Matilde	31.128	9.916	8.012	8.067	7.439
Emccamp Urbanismo Nova Lima Ltda.	-	-	(10)	(10)	(10)
Emccamp Incorporação SC 01 SPE Ltda.	63.117	22.657	18.226	19.404	18.168
Emccamp Incorporação SC 05 SPE Ltda.	19.553	7.925	6.954	7.165	6.716
Emccamp Incorporação Guarulhos SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 09 SPE Ltda.	51.041	17.191	13.437	13.723	12.628
Emccamp Incorporação SC 15 SPE Ltda.	28.999	9.262	7.931	8.221	7.554
Emccamp Incorporação SC 03 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 17 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 23 SPE Ltda.	-	-	(2.000)	(2.000)	(2.000)
Emccamp Incorporação SC 18 SPE Ltda.	-	-	-	10	10
Emccamp Incorporação SC 14 SPE Ltda.	30.110	7.446	5.072	5.188	4.628
Emccamp Incorporação SC 08 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 07 SPE Ltda.	19.655	4.494	3.762	3.781	3.427
Emccamp Incorporação SC 16 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 26 SPE Ltda.	25.381	9.588	6.033	6.351	5.754
Emccamp Incorporação SC 22 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 19 SPE Ltda.	1.209	856	823	857	821
Emccamp Incorporação SC 29 SPE Ltda.	-	-	-	12	12
Emccamp Incorporação SC 31 SPE Ltda	7.118	838	(41)	(56)	(140)
Emccamp Incorporação SC 20 SPE Ltda	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 21 SPE Ltda	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 24 SPE Ltda	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 25 SPE Ltda	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 28 SPE Ltda	-	-	-	-	-
	<u>501.512</u>	<u>94.525</u>	<u>58.650</u>	<u>66.592</u>	<u>54.685</u>

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.**
**Notas explicativas da administração às informações
contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	31/12/2022				
	Ativos circulantes	Ativos não circulantes	Passivos circulantes	Passivos não circulantes	Patrimônio líquido
Emccamp Incorporação SP01 SPE Ltda	475	114	534	136	(81)
Emccamp Incorporação SP02 SPE Ltda.	2.489	2.454	1.204	298	3.441
Emccamp Empreendimentos Itapecerica da Serra SPE Ltda.	826	9	505	158	172
Emccamp Incorporação Itapetininga SPE Ltda.	1.236	3.102	178	-	4.160
Emccamp Incorporação Ribeirão das Neves SPE Ltda.	2.969	2.147	646	257	4.213
Emccamp Incorporação Vila Prudente SPE Ltda.	701	40	550	145	46
Emccamp Incorporação Villa Real SPE Ltda.	16.107	1.086	2.433	265	14.495
Emccamp Incorporação Butantã SPE Ltda.	40.035	1.162	3.187	2.229	35.781
Emccamp Incorporação Jundiaí SPE Ltda.	65.004	5.516	6.189	917	63.414
Emccamp Incorporação Osasco SPE Ltda.	38.020	557	3.460	931	34.186
Emccamp Incorporação Burity SPE Ltda.	3.165	9	2.478	155	541
Emccamp Incorporação São Mateus SPE Ltda.	36.021	2.965	1.981	21.472	15.533
Emccamp Incorporação Espírito Santo SPE Ltda.	15.339	1.638	2.196	247	14.534
Emccamp Incorporação Parque Europa SPE Ltda.	10.052	5.067	611	4.254	10.254
Emccamp Incorporação SC 06 City Penha	29.217	628	4.156	1.637	24.052
Emccamp Incorporação SC 12 Santo Amaro	22.037	960	1.564	6.110	15.323
Emccamp Incorporação SC 13 Nova Suíça	127	-	-	34	93
Emccamp Incorporação SC 04 Vila Matilde	5.434	4.575	1.499	68	8.442
Emccamp Incorporação SC 04 Vila Matilde	14.727	418	1.051	9.324	4.770
Emccamp Urbanismo Nova Lima Ltda.	17.970	-	-	2.494	15.476
Emccamp Incorporação SC 01 SPE Ltda.	25.401	19.259	4.996	17.019	22.645
Emccamp Incorporação SC 05 SPE Ltda.	7.508	1.511	200	4.185	4.634
Emccamp Incorporação Guarulhos SPE Ltda.	300	-	-	300	-
Emccamp Incorporação SC 09 SPE Ltda.	28.686	11.051	25.446	3.930	10.361
Emccamp Incorporação SC 15 SPE Ltda.	15.862	7.023	6.797	1.148	14.940
Emccamp Incorporação SC 03 SPE Ltda.	574	-	-	574	-
Emccamp Incorporação SC 17 SPE Ltda.	633	-	-	634	(1)
Emccamp Incorporação SC 23 SPE Ltda.	471	-	-	476	(5)
Emccamp Incorporação SC 18 SPE Ltda.	3.928	-	200	3.728	-
Emccamp Incorporação SC 14 SPE Ltda.	48.849	246	14.604	34.494	(3)
Emccamp Incorporação SC 08 SPE Ltda.	428	17	-	461	(16)
Emccamp Incorporação SC 07 SPE Ltda.	2.588	26	-	2.617	(3)
Emccamp Incorporação SC 16 SPE Ltda.	663	27	-	693	(3)
Emccamp Incorporação SC 26 SPE Ltda.	99.811	11.969	26.235	45.080	40.465
Emccamp Incorporação SC 22 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 19 SPE Ltda.	2.794	1.795	334	-	4.255
	560.447	85.371	113.234	166.470	366.114

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.**
**Notas explicativas da administração às informações
contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	31/12/2022				
	Receita líquida	Lucro bruto	Lucro antes do resultado financeiro	Lucro antes dos impostos	Lucro líquido
Emccamp Incorporação SP01 SPE Ltda	(26)	(86)	(281)	(87)	(146)
Emccamp Incorporação SP02 SPE Ltda.	7.017	(322)	(850)	(666)	(859)
Emccamp Empreendimentos Itapecerica da Serra SPE Ltda.	1	(883)	(891)	(787)	(808)
Emccamp Incorporação Itapetininga SPE Ltda.	505	66	32	36	3
Emccamp Incorporação Ribeirão das Neves SPE Ltda.	6.401	(591)	(1.195)	(778)	(1.042)
Emccamp Incorporação Vila Prudente SPE Ltda.	6.322	(1.951)	(2.308)	(1.950)	(2.208)
Emccamp Incorporação Villa Real SPE Ltda.	13.390	(4.008)	(4.616)	(3.640)	(4.082)
Emccamp Incorporação Butantã SPE Ltda.	25.282	6.661	3.877	3.971	3.433
Emccamp Incorporação Jundiaí SPE Ltda.	119.191	36.791	29.743	32.287	29.356
Emccamp Incorporação Osasco SPE Ltda.	59.896	21.238	17.165	17.323	16.105
Emccamp Incorporação Buritis SPE Ltda.	10.661	1.885	1.357	1.776	1.428
Emccamp Incorporação São Mateus SPE Ltda.	39.241	10.001	7.339	7.511	6.690
Emccamp Incorporação Espírito Santo SPE Ltda.	22.712	8.901	7.692	7.964	7.500
Emccamp Incorporação Parque Europa SPE Ltda.	11.276	2.315	1.665	1.693	1.494
Emccamp Incorporação SC 06 City Penha	63.156	20.795	16.754	17.077	15.713
Emccamp Incorporação SC 12 Santo Amaro	45.893	13.425	10.440	10.715	9.716
Emccamp Incorporação SC 13 Nova Suíssa	-	-	-	(1)	(1)
Empreendimentos Imobiliários Betim SPE	14.718	9.217	8.347	8.755	7.944
Emccamp Incorporação SC 04 Vila Matilde	18.279	5.467	3.831	3.888	3.513
Emccamp Urbanismo Nova Lima Ltda.	-	-	(42)	(42)	(42)
Emccamp Incorporação SC 01 SPE Ltda.	54.311	18.745	16.045	16.138	14.652
Emccamp Incorporação SC 05 SPE Ltda.	4.014	1.315	735	921	804
Emccamp Incorporação Guarulhos SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 09 SPE Ltda.	11.518	3.666	2.950	2.925	2.698
Emccamp Incorporação SC 15 SPE Ltda.	14.393	4.423	3.370	3.824	3.387
Emccamp Incorporação SC 03 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 17 SPE Ltda.	-	-	(1)	(1)	(1)
Emccamp Incorporação SC 23 SPE Ltda.	-	-	(5)	(5)	(5)
Emccamp Incorporação SC 18 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 14 SPE Ltda.	-	-	(3)	(3)	(3)
Emccamp Incorporação SC 08 SPE Ltda.	-	-	(16)	(16)	(16)
Emccamp Incorporação SC 07 SPE Ltda.	-	-	(3)	(3)	(3)
Emccamp Incorporação SC 16 SPE Ltda.	-	-	-	(1)	-
Emccamp Incorporação SC 26 SPE Ltda.	14.242	4.956	2.022	2.034	1.776
Emccamp Incorporação SC 22 SPE Ltda.	-	-	-	-	-
Emccamp Incorporação SC 19 SPE Ltda.	3.990	3.608	3.608	3.615	3.467
	<u>566.383</u>	<u>165.634</u>	<u>126.761</u>	<u>134.473</u>	<u>120.463</u>

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

16. Imobilizado

A movimentação do Imobilizado para os períodos findos em 30 de setembro de 2023 e exercício de 31 de dezembro de 2022 é como segue:

	Controladora									
	Máquinas e equipamentos	Instalações	Veículos	Móveis e utensílios	Equipamentos de computação	Estande de vendas	Ferramentas	Formas	Direito de Uso	Total
Custo	63.825	293	3.825	553	4.555	3.522	298	-	4.195	81.066
Depreciação	(43.581)	(165)	(2.800)	(499)	(2.928)	(3.189)	(298)	-	(3.225)	(56.685)
Em 31 de dezembro de 2022	20.244	128	1.025	54	1.627	333	-	-	970	24.381
Adições	401	2	277	5	92	1.814	-	12.935	834	16.360
Baixas	-	-	(1)	(5)	(20)	(125)	-	-	(92)	(243)
Transferências	(20.530)	-	-	-	-	-	-	20.530	-	-
Depreciação	(29)	(19)	(219)	(9)	(203)	(210)	-	(6.574)	(944)	(8.207)
Custo	6.655	295	3.792	553	4.625	5.209	298	70.507	4.937	96.871
Depreciação	(6.569)	(184)	(2.710)	(508)	(3.129)	(3.397)	(298)	(43.616)	(4.169)	(64.580)
Em 30 de setembro de 2023	86	111	1.082	45	1.496	1.812	-	26.891	768	32.291

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

	Consolidado									
	Máquinas e equipamentos	Instalações	Veículos	Móveis e utensílios	Equipamentos de computação	Estande de vendas	Ferramentas	Formas	Direito de Uso	Total
Custo	68.316	296	3.825	553	4.566	17.789	298	-	4.638	100.281
Depreciação	(47.088)	(165)	(2.800)	(499)	(2.931)	(9.886)	(298)	-	(3.668)	(67.335)
Em 31 de dezembro de 2022	<u>21.228</u>	<u>131</u>	<u>1.025</u>	<u>54</u>	<u>1.635</u>	<u>7.903</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>970</u>	<u>32.946</u>
Adições	403	2	277	5	92	4.655	-	12.935	1.183	19.552
Baixas	-	-	(1)	(5)	(28)	(121)	-	-	(93)	(248)
Transferências	(21.140)	-	-	-	-	-	-	21.140	-	-
Depreciação	(404)	(18)	(219)	(8)	(202)	(2.551)	-	(7.042)	(1.063)	(11.507)
Custo	6.656	299	3.792	554	4.631	22.218	298	74.998	5.726	119.172
Depreciação	(6.569)	(184)	(2.710)	(508)	(3.134)	(12.332)	(298)	(47.965)	(4.729)	(78.429)
Em 30 de setembro de 2023	<u>87</u>	<u>115</u>	<u>1.082</u>	<u>46</u>	<u>1.497</u>	<u>9.886</u>	<u>-</u>	<u>27.033</u>	<u>997</u>	<u>40.743</u>

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

17. Fornecedores

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Fornecedores	6.751	12.303	21.295	25.779
Retenções técnicas	4.687	4.328	10.900	8.697
	<u>11.438</u>	<u>16.631</u>	<u>32.195</u>	<u>34.476</u>
Circulante	10.028	15.105	28.690	31.362
Não circulante	1.410	1.526	3.505	3.114

O saldo de fornecedores representa compromissos da Companhia e suas controladas por aquisição de insumos necessários à execução dos serviços contratados ou a aquisição de equipamentos com recursos próprios.

As retenções técnicas correspondem a acordo contratual, que visa assegurar que todas as particularidades técnicas existentes nos contratos de obra sejam plenamente executadas. Nesse sentido, é retido dos valores a pagar ao contratado um percentual específico (previsto em contrato) para que, em caso de alguma desconformidade ao contrato, a empresa contratante esteja preservada. Ao término do contrato, cumprindo-se todas as exigências, o valor é restituído ao fornecedor.

18. Obrigações trabalhistas

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Salários a pagar	1	-	16	-
Provisão para férias e encargos	4.052	5.936	6.410	7.976
Provisão para 13º salário e encargos	2.091	-	3.240	-
FGTS	253	352	401	695
INSS	3.206	1.436	5.369	2.675
Provisão PLR	-	2.271	-	2.534
Outros passivos trabalhistas	<u>500</u>	<u>30</u>	<u>799</u>	<u>34</u>
	<u>10.103</u>	<u>10.025</u>	<u>16.235</u>	<u>13.914</u>

De acordo com as premissas do planejamento estratégico, a Companhia mantém um plano para Participação nos Lucros e Resultados ("PLR") apurada em conexão com o plano vigente que proporciona aos seus colaboradores e aos de suas controladas o direito de participar nos seus lucros, o qual está vinculado a um atingimento de metas globais da Companhia, bem como de metas departamentais, que foram estabelecidas e acordadas no início de 2022. Em 31 de dezembro de 2022, a Companhia registrou provisão para PLR de R\$2.534 impactando o resultado na rubrica "Custo dos imóveis vendidos" e "Despesas gerais e administrativas". A Companhia não alcançou as metas de resultado no terceiro trimestre de 2023 para provisionamento de PLR.

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

19. Obrigações tributárias

Os saldos abaixo são compostos pela provisão dos impostos correntes cujo fato gerador é a realização do contas a receber e também pela provisão dos impostos diferidos que ocorrem pelo reconhecimento da receita, no qual o recebimento do contas a receber está diferido ao longo do fluxo de cada contrato:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
IRPJ a recolher	1.730	1.906	5.378	5.821
CSLL a recolher	910	998	3.123	3.245
PIS	510	567	1.541	1.668
COFINS	2.364	2.627	7.124	7.716
IRRF	637	929	756	1.231
Outros impostos	457	445	963	1.105
	6.608	7.472	18.885	20.786

20. Dividendos a pagar

	31/12/2022
Lucro líquido do exercício	24.531
Constituição da reserva legal (5%) (i)	(1.227)
Base de cálculo dos dividendos	23.304
Dividendo mínimo obrigatório (25%)	5.826
Total de dividendos	5.826
Porcentagem sobre o lucro líquido do exercício	25%

Abaixo está apresentada a movimentação dos saldos de dividendos a pagar:

	Controladora
Saldo em 31 de dezembro de 2021	4.635
Dividendos mínimos obrigatórios	5.826
Dividendos adicionais	1.120
Dividendos cancelados	(2.955)
Dividendos pagos	(2.240)
Saldo em 31 de dezembro de 2022	6.386
Dividendos mínimos obrigatórios	-
Dividendos adicionais	2.800
Dividendos cancelados	(4.144)
Dividendos pagos (i) (ii) (iii)	(4.482)
Saldo em 30 de setembro de 2023	560

Os dividendos foram distribuídos em conformidade com a legislação vigente.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.**Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

- (i) Em 20 de dezembro de 2022, os acionistas da Companhia aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária, a distribuição de dividendos adicionais no montante de R\$1.120, em duas parcelas de R\$560, sendo a primeira paga no dia 26 de dezembro de 2022 e a segunda paga em 30 de março de 2023.
- (ii) Dos dividendos mínimos obrigatórios provisionados em 31 de dezembro de 2022, no montante de R\$ 5.826, equivalente à 25% do lucro líquido ajustado, os acionistas da Companhia decidiram, em Assembleia Geral Ordinária realizada em 3 de abril de 2023, pela reversão e cancelamento da distribuição do montante de R\$ 4.146. Dessa forma, restou aprovada a distribuição de dividendos sobre o lucro líquido do exercício de 2022 no montante de R\$ 1.680, em três parcelas de R\$ 561, sendo a primeira paga no dia 30 de junho de 2023, a segunda paga em 30 de setembro de 2023 e a terceira a pagar em dezembro de 2023.
- (iii) Em 01 de junho de 2023, os acionistas da Companhia aprovaram em Assembleia Geral Extraordinária, a distribuição de dividendos no montante de R\$2.800, à conta de reserva de lucros, sendo pagos integralmente no dia 2 de junho de 2023.

21. Obrigações por compra de imóveis

Demonstra os valores a serem liquidados em caixa, em decorrência da aquisição de terrenos utilizados para atividade de incorporação imobiliária, bem como as eventuais obrigações registradas de permutas físicas firmadas.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Terreno Aldeias Pendotiba	-	84	-	84
Terreno Lagoinha	2.466	2.466	2.466	2.466
Terreno Jundiá 001	16.836	25.858	16.836	25.858
Terreno Penha 011	-	-	349	349
Terreno Pontal Oceânico	-	-	2.083	5.833
Terreno Parque Europa	-	-	1.859	3.631
Terreno Capela do Socorro 038	-	-	-	1.663
Terreno Colonial	-	-	7.063	3.999
Terreno Diadema	-	-	18.579	22.314
Terreno campinas 138	-	-	-	200
Terreno Mooca 049	-	-	7.438	25.732
Terreno Porto Carioca	-	-	44.000	62.002
Terreno Mooca 035	-	-	4.668	-
Terreno Penha 030	-	-	15.878	-
Terreno Barão	-	-	8.524	-
Juros sobre terrenos	-	-	1.553	2.926
	<u>19.302</u>	<u>28.408</u>	<u>131.296</u>	<u>157.057</u>
Circulante	19.302	5.665	97.121	75.024
Não circulante	-	22.743	34.175	82.033

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023**

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

22. Arrendamentos

A controladora e suas controladas reconhecem um ativo de direito de uso e um passivo de arrendamento na data inicial do contrato.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial	1.173	1.888	1.173	1.890
Adições e mensuração	834	-	1.183	-
Avp (juros)	114	-	165	-
Juros	(87)	322	(114)	322
Pagamentos	(1.163)	(1.037)	(1.297)	(1.039)
	<u>871</u>	<u>1.173</u>	<u>1.110</u>	<u>1.173</u>
Passivo circulante	770	1.012	933	1.012
Passivo não circulante	101	161	177	161

23. Empréstimos e financiamentos**(a) Financiamento**

Essa modalidade de empréstimo tem por finalidade financiar investimentos em formas metálicas e seus acessórios a serem utilizadas na construção civil para construções de paredes de concreto. As taxas de juros aplicáveis a esses empréstimos são conforme a operação e variam entre 10,04% a.a. e 11,09% a.a. e os prazos desses contratos são inferiores a 36 meses.

	Controladora	Consolidado
Saldo em 30 de setembro de 2022	<u>730</u>	<u>730</u>
Saldo em 31 de dezembro de 2022	<u>613</u>	<u>613</u>
Provisão de juros	35	35
Pagamentos de principal	(368)	(368)
Pagamentos de juros	<u>(35)</u>	<u>(35)</u>
Saldo em 30 de setembro de 2023	<u>245</u>	<u>245</u>
Circulante	245	245
Não circulante	-	-

(b) Debêntures

Em 15 de setembro de 2021, a Companhia realizou a 1ª emissão de debêntures simples, as quais não são conversíveis em ações, de espécie quirografária, em série única, para distribuição pública e com esforços restritos de distribuição. As debêntures possuem prazo de vencimento de três anos, contados da data de emissão, vencendo, portanto, em 16 setembro de 2024. O valor nominal unitário ou o saldo do valor nominal unitário, conforme o caso, será amortizado em 2 (duas) parcelas, sendo a primeira em 15 de setembro de 2023 e a segunda no vencimento. Foram emitidas 150.000 (cento e cinquenta mil)

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**

debêntures, cujo valor unitário na data da emissão foi de R\$1. A remuneração contemplará juros remuneratórios de 100% da variação acumulada da taxa DI, acrescida de spread (sobretaxa) equivalente a 2,4% ao ano.

Em 25 de outubro de 2022, foi celebrada escritura particular da 2ª (segunda) emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, em série única, da espécie quirografária, para distribuição pública com esforços restritos da Companhia. O valor total da emissão de R\$40.000 e as debêntures terão valor nominal unitário de R\$1,00. A remuneração das debêntures contemplará juros remuneratórios, equivalentes a 100% da variação acumulada da taxa DI, capitalizada exponencialmente, acrescida de sobretaxa (spread) de 2,00% ao ano. As debêntures terão vencimento em 28 de outubro de 2024, sendo 57% do valor principal amortizado em 2023 e 43% em 2024, de acordo com o cronograma de vencimento. As debêntures poderão ser resgatadas antecipadamente, entre outras hipóteses, a partir de 6 (seis) meses contados da data de emissão das debêntures, a exclusivo critério da Companhia e independentemente da vontade dos titulares das debêntures. Conforme apresentado na escritura das debêntures, os recursos líquidos captados serão utilizados para reforço do capital de giro e investimento em novos projetos.

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Saldo inicial	194.234	151.042	194.234	151.042
Adições	-	40.000	-	40.000
Pagamentos de juros	(27.604)	(19.513)	(27.604)	(19.513)
Pagamentos de principal	(86.111)	-	(86.111)	-
Provisão de juros	21.175	22.668	21.175	22.668
(-) Custo de captação de debêntures	-	(1.147)	-	(1.147)
Apropriação do custo de debêntures	1.136	1.184	1.136	1.184
Saldo final	<u>102.830</u>	<u>194.234</u>	<u>102.830</u>	<u>194.234</u>
Circulante	100.641	102.888	100.641	102.888
Não circulante	2.189	91.346	2.189	91.346

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**24. Provisões para contingências**

	Controladora e Consolidado					
	Trabalhistas	Cíveis	Administrativo	Tributárias	Previdenciário	Total
Em 31 de dezembro de 2021	1.051	4.066	152	418	247	5.934
Provisão (reversão) constituída, líquida	(184)	73	(82)	53	193	53
Pagamento de acordos e condenações judiciais	(11)	-	-	-	-	(11)
Em 31 de dezembro de 2022	856	4.139	70	471	440	5.976
Provisão (reversão) constituída, líquida	264	1.599	11	48	29	1.951
Pagamento de acordos e condenações judiciais	(263)	(9)	-	-	-	(272)
Em 30 de setembro de 2023	857	5.729	81	519	469	7.655

A Companhia é parte em ações judiciais e processos administrativos perante vários tribunais e órgãos governamentais, decorrentes do curso normal das suas operações, envolvendo aspectos essencialmente cíveis e trabalhistas. Em bases periódicas, a Administração revisa o quadro de contingências conhecidas, avalia as possibilidades de prováveis perdas e ajusta as provisões, considerando a opinião de seus assessores jurídicos e demais dados disponíveis nas datas de encerramento dos períodos, como a natureza dos processos e a experiência histórica. A Administração acredita que as atuais provisões são suficientes para as demandas atualmente em curso.

O maior número de ações trabalhistas da Companhia refere-se à discussão de responsabilidade subsidiária ao pagamento de verbas trabalhistas aos empregados de empresas terceiras (terceirização de mão de obra).

Contingências possíveis

Os processos judiciais atualmente em curso, com probabilidade de perda possível, somam R\$198.216 em 30 de setembro de 2023 (R\$166.679 em 31 de dezembro de 2022) em conformidade com as práticas contábeis internacionais, com as práticas contábeis adotadas no Brasil e legislação aplicável, para esses processos não foi constituída provisão para fazer face a eventuais perdas contingentes.

	30/09/2023	31/12/2022
Trabalhista	3.190	2.903
Cível	191.700	160.275
Previdenciário	-	-
Administrativo	-	-
Ambiental	693	614
Tributário	2.633	2.887
	198.216	166.679

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

No final de 2021, a Companhia foi informada pela Caixa Econômica Federal ("Caixa"), através de mensagem eletrônica, da distribuição de 915 ações judiciais contra o Fundo de Arrendamento Residencial ("FAR"), gerido pela Caixa, propostas por condomínios e beneficiários de unidades autônomas arrendadas através do FAR em virtude de supostos vícios construtivos. Conforme formalizado no Ofício nº 42/2022/GEJUR datado de 13/01/2022, a Caixa entende que a Companhia pode ser responsabilizada pelos eventuais vícios construtivos detectados em seus empreendimentos. Desde então, periodicamente a Caixa tem comunicado novas ações ou a Companhia tem identificado, por conta própria, a distribuição de novas ações no mesmo contexto.

Em 31 de dezembro de 2022, o valor total atribuído às ações era de R\$139.532 (R\$70.540 em 31 de dezembro de 2021). Nessa data, as ações eram compostas por 53 ações ajuizadas por condomínios, totalizando R\$ 102.274 em pedidos, e 737 ações ajuizadas pelos beneficiários, totalizando R\$ 37.257 em pedidos. De 31 de dezembro de 2022 a 30 de setembro de 2023, o valor total atualizado atribuído às ações é de R\$ 172.400. Sendo as ações compostas por 56 ações ajuizadas por condomínios, totalizando R\$ 128.652 em pedidos, e 773 ações ajuizadas pelos beneficiários, totalizando R\$ 43.748 em pedidos. Do total das ações, mais de 90% são ajuizadas por apenas 04 bancas de advogados, em petições similares e genéricas, com indícios da prática de graves irregularidades, dentre elas captação irregular de clientes e advocacia predatória.

Em virtude do risco de eventual responsabilização da Companhia, com base nos ofícios supramencionados e dispositivos contratuais e legais aplicáveis, e sem prejuízo do endereçamento de todas as estratégias de defesa cabíveis em benefício dos interesses da Companhia, a administração optou pela intervenção da Companhia nas referidas ações, de acordo com a estratégia traçada por seu Departamento Jurídico e assessores legais. Atualmente as ações estão classificadas majoritariamente como passivo contingente, nos termos do item 10 do Pronunciamento Técnico CPC 25 do Comitê de Pronunciamentos Contábeis, por serem enquadrados como obrigação possível, cuja existência será confirmada apenas pela ocorrência de eventos futuros e incertos não totalmente sob controle da entidade. A base é reavaliada periodicamente, na forma prescrita pelas normas aplicáveis.

A Companhia também possui em sua base de ações com perdas possíveis uma ação cível ajuizada por um condomínio residencial visando o reparo de supostos vícios construtivos. Em 31 de dezembro de 2022 o valor total atualizado era de R\$ 7.651 (R\$ 5.934 em 31 de dezembro de 2021). De dezembro de 2022 a 30 de setembro de 2023 o valor total atribuído à presente ação é de R\$ 8.447. A Companhia contesta o pedido apresentado por entender que cumpriu com todas as exigências previstas nas normas técnicas de construção civil.

As demais contingências possíveis são pulverizadas em demais processos trabalhistas, cíveis, tributários, administrativos, ambientais que não desviam do padrão de normalidade pelo entendimento da Companhia, não caracterizando processos de relevância.

25. Provisão para garantias

A Companhia e suas controladas oferecem a seus clientes garantia de até cinco anos contra problemas na construção, em cumprimento à legislação vigente e, com o objetivo de suportar este compromisso e propiciar a adequada contraposição entre receitas e custos, durante a fase de construção dos empreendimentos, são provisionados valores correspondentes a 1,50% do custo de construção.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

O percentual estimado é baseado em médias históricas de gastos com manutenção e expectativas de desembolsos futuros, de acordo com análises do departamento de assistência técnica da Companhia, revisadas anualmente.

A movimentação da provisão para garantia, nos períodos findos em 30 de setembro de 2023 e 2022 foi a seguinte:

	Controladora	Consolidado
Em 31 de dezembro de 2021	920	5.836
Provisão (reversão) constituída, líquida	6.592	9.815
Pagamento	(4.753)	(4.753)
Em 30 de setembro de 2022	2.759	10.898
Em 31 de dezembro de 2022	8.005	17.703
Provisão (reversão) constituída, líquida	2.288	7.173
Pagamento	(5.751)	(6.039)
Em 30 de setembro de 2023	<u>4.542</u>	<u>18.837</u>

26. Patrimônio líquido

(a) Capital social

O capital social subscrito e integralizado em 30 de setembro de 2023 é de R\$275.500 (R\$275.500 em 31 de dezembro de 2022), divididos em 51.018.519 de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal (51.018.519 em 31 de dezembro de 2022). As ações são consideradas indivisíveis em relação à Companhia e cada ação ordinária dará direito a um voto nas decisões das Assembleias Gerais da Companhia.

(b) Reservas de lucros

Reserva legal

Conforme disposto no Estatuto Social da Companhia, serão destinados para reserva legal 5% do lucro líquido do exercício, limitado a 20% do capital social integralizado.

Reserva de retenção de lucros

Esta reserva tem o objetivo de atender às necessidades de recursos para investimentos futuros, principalmente para capital de giro, aquisição de terrenos, investimento em ativo imobilizado e intangível, de acordo com o orçamento de capital a ser apresentado para aprovação da Assembleia Geral.

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023****Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma****(c) Dividendos**

De acordo com o Estatuto Social da Companhia e com a Lei das Sociedades por Ações, é conferido aos titulares de ações de emissão da Companhia direito ao recebimento de dividendos ou outras distribuições realizadas relativamente às ações de emissão da Companhia, na proporção de suas participações no capital social.

Aos acionistas é assegurado o direito ao recebimento de um dividendo obrigatório anual não inferior a 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido do exercício, que poderá ser diminuído ou acrescido dos seguintes valores: (i) importância destinada à constituição de reserva legal; (ii) importância destinada à formação de reserva para contingências e reversão da mesma reserva formada em exercícios anteriores; e (iii) importância decorrente da reversão da reserva de lucros a realizar formadas em exercícios anteriores, nos termos do artigo 202, inciso II da Lei das Sociedade por Ações.

(d) Resultado por ação

O quadro abaixo apresenta os dados de resultado e quantidade de ações utilizadas no cálculo dos lucros básico e diluído por ação:

		01/01/2023 a 30/09/2023
Lucro básico e diluído por ação:	Prejuízo do período	(5.177)
	Média ponderada das ações	51.018.519
	Prejuízo por ação básico e diluído - em R\$	(0,10)
		01/01/2022 a 30/09/2022
Lucro básico e diluído por ação:	Lucro líquido do período	4.524
	Média ponderada das ações	51.018.519
	Lucro por ação básico e diluído - em R\$	0,09
		01/07/2023 a 30/09/2023
Lucro básico e diluído por ação:	Prejuízo do período	(4.265)
	Média ponderada das ações	51.018.519
	Prejuízo por ação básico e diluído - em R\$	(0,08)
		01/07/2022 a 30/09/2022
Lucro básico e diluído por ação:	Lucro líquido do período	44
	Média ponderada das ações	51.018.519
	Lucro por ação básico e diluído - em R\$	0,00

Notas Explicativas**Emccamp Residencial S.A.****Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**27. Receita operacional líquida**

A reconciliação das vendas e dos serviços prestados brutos para a receita líquida é como segue:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/23 a 30/09/23	01/01/23 a 30/09/23	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22	01/07/23 a 30/09/23	01/01/23 a 30/09/23	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22
Incorporação de imóveis	72.339	227.342	59.495	177.706	228.226	739.394	214.384	575.913
Tributos sobre receita (i)	(1.693)	(4.860)	(1.313)	(3.920)	(4.815)	(14.928)	(4.810)	(12.632)
Ajuste valor presente (ii)	88	138	(174)	(142)	904	(335)	(638)	(606)
	<u>70.734</u>	<u>222.620</u>	<u>58.008</u>	<u>173.644</u>	<u>224.315</u>	<u>724.131</u>	<u>208.936</u>	<u>562.675</u>

A receita do período findo em 30 de setembro de 2023 é composta por incorporação, construção e comercialização de unidades imobiliárias.

- (i) Os impostos incidentes sobre as vendas e serviços consistem no Programa de Integração Social – (PIS) e na Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – (COFINS) sendo (1,65% e 7,6%) para as receitas auferidas sob o regime da não cumulatividade, (0,65% e 3%) para as receitas auferidas sob o regime da cumulatividade e (0,37% e 1,71%) para as receitas auferidas sob o regime de tributação especial aplicado às construtoras e incorporadoras.
- (ii) Por entender que o financiamento feito a seus clientes é parte intrínseca de suas operações, a Companhia apropria as reversões dos ajustes a valor presente das contas a receber de clientes como receita operacional.

28. Custos e despesas por natureza**(a) Custos das vendas de imóveis e prestação de serviços**

	Controladora				Consolidado			
	01/07/23 a 30/09/23	01/01/23 a 30/09/23	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22	01/07/23 a 30/09/23	01/01/23 a 30/09/23	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22
Mão de obra/Pessoal	3.556	12.415	6.600	14.976	12.299	36.399	13.736	31.094
Materiais	19.574	71.838	29.542	67.862	61.605	182.581	60.702	139.699
Serviços de terceiros	15.055	40.302	14.370	35.051	38.513	113.813	32.613	84.779
Custo contrato oneroso	-	-	(3.702)	-	-	-	(3.702)	-
Gastos com máquinas, equipamentos e veículos	2.334	12.079	4.312	10.494	6.974	23.857	6.963	17.013
Terrenos	12.260	31.939	7.403	22.606	45.282	173.116	44.468	128.157
Garantia	705	2.331	904	6.575	2.250	7.002	1.989	9.702
Depreciações	31	305	399	959	1.832	4.614	1.251	2.746
Demais custos	5.563	12.913	3.816	11.030	15.417	49.725	13.651	39.195
	<u>59.078</u>	<u>184.122</u>	<u>63.644</u>	<u>169.553</u>	<u>184.172</u>	<u>591.107</u>	<u>171.671</u>	<u>452.385</u>

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

(b) Despesas gerais e administrativas

	Controladora				Consolidado			
	01/07/23 a 30/09/23	01/01/23 a 30/09/23	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22	01/07/23 a 30/09/23	01/01/23 a 30/09/23	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22
Mão de obra/Pessoal	11.957	35.524	10.576	31.278	12.063	35.630	10.576	31.278
Gastos com máquinas, equipamentos e veículos	1.133	3.391	1.172	3.039	1.133	3.391	1.172	3.039
Serviços de terceiros - PJ	2.743	7.696	2.380	6.203	2.743	7.696	2.397	6.203
Aluguéis e condomínios	(218)	(64)	(102)	172	(218)	(64)	(102)	172
Telefone	55	164	65	165	55	164	65	165
Depreciação e amortização	611	1.455	319	1.036	611	1.455	319	1.036
Doações e contribuições	5	27	5	38	5	27	5	38
Taxas e custas	616	1.218	380	900	616	1.218	383	900
Viagens e estadias	285	745	209	395	291	751	209	395
Perdas judiciais	(107)	1.428	58	101	(107)	1.428	55	101
Arrendamento	298	673	187	565	298	673	187	564
Provisão (reversão) PECLD	518	1.380	(116)	511	591	1.614	(116)	511
Outras despesas	1.633	4.278	1.229	3.904	1.809	4.381	1.238	4.126
	<u>19.529</u>	<u>57.915</u>	<u>16.362</u>	<u>48.307</u>	<u>19.890</u>	<u>58.364</u>	<u>16.388</u>	<u>48.528</u>

(c) Despesas comerciais

	Controladora				Consolidado			
	01/07/23 a 30/09/23	01/01/23 a 30/09/23	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22	01/07/23 a 30/09/23	01/01/23 a 30/09/23	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22
Comissões de venda	3.138	8.149	1.970	5.980	10.043	28.575	8.232	22.419
Publicidade e Propaganda	447	1.369	312	1.433	2.287	7.089	2.472	5.810
Depreciação	175	243	(55)	95	577	3.392	697	2.536
Mão de obra/ Pessoal	130	339	113	1.599	517	1.351	505	2.332
Serviço de terceiro	247	641	83	899	630	2.312	644	2.200
Outras Despesas	88	844	63	427	244	2.454	376	1.061
	<u>4.225</u>	<u>11.585</u>	<u>2.486</u>	<u>10.433</u>	<u>14.298</u>	<u>45.173</u>	<u>12.926</u>	<u>36.358</u>

29. Resultado financeiro

	Controladora				Consolidado			
	01/07/23 a 30/09/23	01/01/23 a 30/09/23	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22	01/07/23 a 30/09/23	01/01/23 a 30/09/23	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22
Despesas financeiras								
Juros e multas	(7.389)	(22.757)	(6.336)	(17.629)	(7.431)	(22.867)	(6.341)	(17.653)
Comissões e despesas bancárias	(107)	(559)	50	(511)	(336)	(1.225)	(102)	(1.213)
	<u>(7.496)</u>	<u>(23.316)</u>	<u>(6.286)</u>	<u>(18.140)</u>	<u>(7.767)</u>	<u>(24.092)</u>	<u>(6.443)</u>	<u>(18.866)</u>
Receitas financeiras								
Rendimentos de aplicações financeiras	1.109	3.121	1.474	4.579	4.865	11.401	4.004	10.824
Juros recebidos ou incorridos	120	400	93	147	230	792	(37)	416
Variações monetárias ativas	30	150	-	195	30	150	-	195
Descontos	1	17	9	28	11	57	30	102
	<u>1.260</u>	<u>3.688</u>	<u>1.576</u>	<u>4.949</u>	<u>5.136</u>	<u>12.400</u>	<u>3.997</u>	<u>11.537</u>
Resultado financeiro	<u>(6.236)</u>	<u>(19.628)</u>	<u>(4.710)</u>	<u>(13.191)</u>	<u>(2.631)</u>	<u>(11.692)</u>	<u>(2.446)</u>	<u>(7.329)</u>

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.**Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023**
Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma**30. Despesa do imposto de renda e contribuição social**

A reconciliação entre a despesa de imposto de renda e contribuição social pelas alíquotas nominais e efetivas é como segue:

	Controladora				Consolidado			
	01/07/23 a 30/09/23	01/01/23 a 30/09/23	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22	01/07/23 a 30/09/23	01/01/23 a 30/09/23	01/07/22 a 30/09/22	01/01/22 a 30/09/22
Lucro (prejuízo) antes do IRPJ e da CSLL	(2.702)	(780)	1.459	8.714	3.822	17.000	6.002	19.333
Alíquota - 34%	919	265	(496)	(2.963)	(1.299)	(5.780)	(2.041)	(6.573)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	5.225	16.595	10.254	25.608	-	-	-	-
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo Regime Especial de Tributação	(7.707)	(21.257)	(11.173)	(26.835)	(4.304)	(10.521)	(2.958)	(7.091)
Total dos impostos	<u>(1.563)</u>	<u>(4.397)</u>	<u>(1.415)</u>	<u>(4.190)</u>	<u>(5.603)</u>	<u>(16.301)</u>	<u>(4.999)</u>	<u>(13.664)</u>
Taxa efetiva	-58%	-564%	97%	48%	147%	96%	83%	71%

31. Receitas a apropriar e custos a incorrer

Em observância ao Ofício Circular Nº 02/2018 de 12 de dezembro de 2018, que trata sobre o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidades imobiliárias não concluídas nas companhias brasileiras, apresentamos as informações abaixo, relacionadas principalmente com receitas a apropriar e custos a incorrer de unidades em construção.

	Controladora	Consolidado
	30/09/2023	30/09/2023
(I) Receita de vendas a apropriar de unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Receita de vendas contratadas	271.131	1.725.853
Receita de vendas apropriadas	161.908	995.551
Distratos - receitas estornadas	-	-
(b) Receita de vendas apropriadas líquidas	161.908	995.551
Receita de vendas a apropriar (a-b)	<u>109.223</u>	<u>730.302</u>
(II) Custo orçado a apropriar das unidades vendidas		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	174.079	1.160.372
Custo incorrido:		
Custos de construção	101.198	674.427
Distratos - custos estornados	-	-
(b) Custo incorrido líquido	101.198	674.427
Custo a incorrer de unidades vendidas (a-b)	<u>72.881</u>	<u>485.945</u>
(III) Custo orçado a apropriar das unidades em estoque		
Empreendimentos em construção:		
(a) Custo orçado	44.134	578.477
(b) Custo incorrido	15.461	214.850
Custo a incorrer das unidades em estoques (a-b)	<u>28.673</u>	<u>363.627</u>

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

32. Compromissos

Compromissos com a aquisição de terrenos

A companhia possui contratos com proprietários de terrenos, conforme apresentado a seguir. A maioria desses contratos de aquisição de terrenos possuem cláusulas que permitem a dissolução dos contratos sem qualquer ônus para a Companhia, caso determinadas condições não sejam atendidas e/ou alcançadas. Essas condições abrangem principalmente a obtenção das aprovações legais, sejam municipais ou estaduais como registro de incorporação, alvará de construção, e ainda a viabilidade técnica e econômica dos empreendimentos dentre outras.

Esses compromissos serão registrados contabilmente quando todas as cláusulas nos contratos de aquisição de terrenos forem superadas e/ou atendidas, ou quando a Companhia obter o controle do ativo (terreno).

A composição desses compromissos é como segue:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2023	31/12/2022	30/09/2023	31/12/2022
Circulante	13.700	14.986	13.700	46.386
Não circulante	620.864	367.636	620.864	532.645
	634.564	382.622	634.564	579.031

33. Apresentação de informações por segmento e natureza

Em 30 de setembro de 2023 e 30 de setembro de 2022 a principal receita da Companhia e de suas controladas vem da atividade de incorporação imobiliária. O principal gestor das operações analisa informações analíticas por empreendimento para deliberar sobre alocação de recursos e avaliar seu desempenho. A gestão das atividades relativas ao planejamento estratégico, financeira, compras, investimentos de recursos e avaliação de performance nos empreendimentos é centralizada, não havendo uma segregação de gestão em conjuntos por tipo de empreendimento, que pudesse caracterizar-se uma gestão por segmento, ou outros fatores que possam identificar conjunto de componentes como segmentos operacionais da entidade, sendo as informações apresentadas aos membros da diretoria de forma analítica por empreendimento e também consolidadas como um único segmento operacional.

34. Seguros

A Companhia adota uma política de seguros que considera, principalmente, a concentração de riscos e sua relevância, levando-se em consideração a natureza de suas atividades e a orientação de seus consultores de seguros. A cobertura dos seguros, em valores de 30 de setembro 2023, está demonstrada a seguir:

Risco de engenharia - obras civis em construção, que oferece garantia contra todos os riscos envolvidos na construção de um empreendimento, tais como incêndio, roubo e danos de execução, entre outros. Esse tipo de apólice permite coberturas adicionais conforme riscos inerentes à obra, entre os quais se destacam responsabilidade civil geral e cruzada, despesas extraordinárias, tumultos,

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

responsabilidade civil do empregador e danos morais. A importância segurada é de R\$ 2.569.352 em 30 de setembro de 2023.

Seguro empresarial - Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis comerciais locados, cobertura para os stands de vendas e apartamentos-modelo, com garantia contra danos causados por incêndio, roubo, raio e explosão, entre outros. A importância segurada é de R\$ 25.604 em 30 de setembro de 2023.

Seguro responsabilidade civil - Garante a cobertura de danos morais aos administradores da Companhia (D&O). A importância segurada é de R\$ 20.000 em 30 de setembro de 2023.

Seguro de Automóvel - Garante indenizar à Companhia quantias decorrentes de danos aos veículos cobertos, tais como roubo, colisão, danos materiais e corporais aos passageiros. A importância segurada é de R\$ 17.640 em 30 de setembro de 2023.

Seguro Garantia de Entrega do Imóvel - Garante aos permutantes a entrega das unidades que foram objeto do Instrumento de Permuta firmado entre as partes. A importância segurada é de R\$ 20.032 em 30 de setembro de 2023.

Seguro Garantia Financeiro - Garante a indenização ao vendedor do terreno por meio de pagamento em dinheiro em caso de impossibilidade ou insolvência do Tomador. A importância segurada é de R\$ 49.324 em 30 de setembro de 2023.

Seguro Garantia Judicial - Garante ao beneficiário da apólice o pagamento do valor total do débito em discussão, referente a ação distribuída ou a ser distribuída perante uma das Varas Judiciais. Garantia contratada em substituição ao depósito judicial. A importância segurada é de R\$ 12.092 em 30 de setembro de 2023.

Seguro Garantia para Obras de Infraestrutura - Garante a execução das obras de infraestrutura no empreendimento exigidas pela instituição para viabilização do empreendimento. A importância segurada é de R\$ 35.611 em 30 de setembro de 2023.

Seguro Garantia Pós Entrega / Manutenção Corretiva - Garante a manutenção e resolução de problemas em obras entregue por até 5 anos, sobre os danos previstos no Código do Consumidor. A importância segurada é de R\$ 281.827 em 30 de setembro de 2023.

Seguro Multirisco - Garante, após conclusão da construção do empreendimento, indenização decorrente de danos causados como incêndio, queda de raio, vendaval, danos elétricos e quebra de vidros. A importância segurada é de R\$ 2.000 em 30 de setembro de 2023.

Seguro Residencial - Garante indenização à Companhia referente aos eventos cobertos ocorridos nos imóveis residenciais locados, eventos tais como danos elétricos, incêndio, queda de raio, vendaval e etc. A importância segurada é de R\$ 10.334 em 30 de setembro de 2023.

Seguro de Vida em Grupo e Acidentes Pessoais - Garante indenização referente a danos corporais ocorridos involuntariamente a funcionários, empreiteiros, estagiários e administradores. A importância segurada é de R\$ 564 em 30 de setembro de 2023.

Notas Explicativas

Emccamp Residencial S.A.

Notas explicativas da administração às informações contábeis trimestrais em 30 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma

Seguro Riscos Diversos - Garante a indenização pelos prejuízos decorrentes do inadimplemento do tomador em relação às obrigações assumidas no para o Segurado. A importância segurada é de R\$ 64.913 em 30 de setembro de 2023.

35. Eventos Subsequentes

Em 3 de novembro de 2023, foi deferido pela Comissão de Valores Mobiliário ("CVM") o pedido de conversão de registro de companhia aberta da Companhia de categoria "B" para categoria "A", nos termos da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022.

* * *

Notas Explicativas

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Informações contábeis trimestrais

Declaração dos Diretores sobre as Informações contábeis trimestrais

Em observância às disposições constantes no artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as informações contábeis trimestrais (Controladora e Consolidado) relativas ao período findo em 30 de setembro de 2023.

Belo Horizonte, 13 de novembro de 2023.

Diretor Presidente e de Relações com Investidores – Régis Pinheiro de Campos

Diretor Financeiro – André Avelar

Notas Explicativas

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Em observância às disposições constantes no artigo 25 parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com a conclusão expressa no relatório dos Auditores Independentes, datado em 13 de novembro de 2023, relativo às informações contábeis trimestrais (Controladora e Consolidado) relativas ao período encerrado em 30 de setembro de 2023.

Belo Horizonte, 13 de novembro de 2023.

Presidente – Régis Pinheiro de Campos

Diretor Financeiro e Relações com Investidores – André Alves Avelar

Notas Explicativas

DIRETORIA

Regis Pinheiro de Campos
Presidente

Eduardo Pinheiro Campos
Vice-Presidente Geral

Eduardo Pinheiro Campos Filho
Vice-Presidente Adm. Financeiro

André Alves Avelar
Diretor financeiro e Relação com investidores

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Eliane Barbosa dos Santos
Contador
CRC MG – 090.642/O-7

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos Administradores e Acionistas
Emccamp Residencial S.A.

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da Emccamp Residencial S.A. ("Companhia"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e de nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo nessa data, incluindo as notas explicativas.

A administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional de contabilidade IAS 34 - Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB), contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, relacionado a aplicação da Orientação OCPC 04, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e o IAS 34, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais – ITR, contemplando a orientação contida no Ofício Circular/CVM/SNC/SEP 02/2018, relacionada à aplicação da Orientação OCPC 04, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2, as informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas contidas nas ITRs foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 (R1) e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018 sobre a aplicação do CPC 47 (IFRS 15) e da Orientação Técnica OCPC 04. Nossa conclusão não está ressalvada em função desse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem as demonstrações do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2023, elaboradas sob a responsabilidade da administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins do IAS 34. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico CPC 09 – "Demonstração do Valor Adicionado". Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse Pronunciamento Técnico e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Belo Horizonte, 13 de novembro de 2023

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

Guilherme Campos e Silva
Contador CRC 1SP218254/O-1

Pareceres e Declarações / Parecer ou Relatório Resumido, se houver, do Comitê de Auditoria (estatutário ou não)**PARECER DE AUDITORIA DAS DEMOSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO 3º TRIMESTRE DE 2023**

Os membros do Comitê de Auditoria, Riscos e Compliance da Emccamp Residencial S.A., no exercício de suas atribuições e responsabilidades legais, conforme previsto no Regimento Interno do Comitê de Auditoria, Riscos e Compliance procederam, nesta data, ao exame e análise das Demonstrações Financeiras do 3º trimestre de 2023, considerando as informações prestadas pela Administração da Companhia, e opinaram, por unanimidade, que estes refletem adequadamente, em todos os aspectos relevantes, as posições patrimonial e financeira da Companhia e de suas controladas, e recomendaram a aprovação dos documentos pelo Conselho de Administração da Companhia. Qualquer alteração relevante posterior à essa data de análise deverá ser comunicada ao Comitê.

Belo Horizonte – MG, 13 de novembro de 2023.

Delson Miranda Tolentino
Coordenador do Comitê

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

Em observância às disposições constantes no artigo 25, parágrafo 1º, incisos V e VI, a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com as informações contábeis trimestrais (Controladora e Consolidado) relativas ao período findo em 30 de setembro de 2023.

Belo Horizonte, 13 de novembro de 2023.

Diretor Presidente e de Relações com Investidores – Régis Pinheiro de Campos
Diretor Financeiro – André Avelar

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

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

Em observância às disposições constantes no artigo 25 parágrafo 1º, incisos V e VI, da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários nº 480/09, de 7 de dezembro de 2009, a Diretoria declara que revisou, discutiu e concordou com a conclusão expressa no relatório dos Auditores Independentes, datado em 13 de novembro de 2023, relativo às informações contábeis trimestrais (Controladora e Consolidado) relativas ao período encerrado em 30 de setembro de 2023.

Belo Horizonte, 13 de novembro de 2023.

Presidente – Régis Pinheiro de Campos

Diretor Financeiro e Relações com Investidores – André Alves Avelar