

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 - 01/01/2024 à 30/09/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	8
--------------------------------	---

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

DFs Consolidadas

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

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

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	13
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 30/09/2023	16
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	17
----------------------------------	----

Comentário do Desempenho	18
--------------------------	----

Notas Explicativas	19
--------------------	----

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	32
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	34
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	35
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/09/2024
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	200.000
Preferenciais	0
Total	200.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	1.175.070	1.119.524
1.01	Ativo Circulante	108	5.148
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	91	376
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	4.756
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	4.756
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	0	4.756
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	17	16
1.02	Ativo Não Circulante	1.174.962	1.114.376
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	7.906	4.691
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	7.906	4.691
1.02.01.10.03	Outros Créditos	7.906	4.691
1.02.02	Investimentos	1.167.056	1.109.685
1.02.02.01	Participações Societárias	1.167.056	1.109.685
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.167.056	1.109.685

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	1.175.070	1.119.524
2.01	Passivo Circulante	2.621	1.685
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	252	151
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	252	151
2.01.02	Fornecedores	2.135	1.238
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.135	1.238
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	2.135	1.238
2.01.03	Obrigações Fiscais	234	296
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	234	296
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais	234	296
2.03	Patrimônio Líquido	1.172.449	1.117.839
2.03.01	Capital Social Realizado	1.112.590	1.112.590
2.03.02	Reservas de Capital	63.069	0
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	63.069	0
2.03.04	Reservas de Lucros	-3.210	5.249
2.03.04.01	Reserva Legal	767	767
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	4.482	4.482
2.03.04.10	Resultado do Exercício	-8.459	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-2.179	-8.618	-1.570	-6.243
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.352	-12.274	-3.630	-10.842
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-3.279	-8.958	-2.601	-7.878
3.04.02.02	Honorários da administração	-1.070	-3.313	-1.026	-2.897
3.04.02.03	Despesas tributárias	-3	-3	-3	-67
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.173	3.656	2.060	4.599
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.179	-8.618	-1.570	-6.243
3.06	Resultado Financeiro	24	159	413	1.253
3.06.01	Receitas Financeiras	28	164	413	1.255
3.06.02	Despesas Financeiras	-4	-5	0	-2
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-2.155	-8.459	-1.157	-4.990
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-2.155	-8.459	-1.157	-4.990
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-2.155	-8.459	-1.157	-4.990
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,01	-0,04	-0,01	-0,02
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,01	-0,04	-0,01	-0,02

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido do Período	-2.155	-8.459	-1.157	-4.990
4.03	Resultado Abrangente do Período	-2.155	-8.459	-1.157	-4.990

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-6.137	13.630
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-12.286	-10.904
6.01.01.01	Resultado do Período	-8.459	-4.990
6.01.01.02	Variação monetária e juros, líquidos	-171	-1.315
6.01.01.03	Resultado de equivalencia patrimonial	-3.656	-4.599
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	901	-381
6.01.02.01	Outros ativos	-35	-254
6.01.02.02	Fornecedores	897	-193
6.01.02.03	Outros passivos	39	66
6.01.03	Outros	5.248	24.915
6.01.03.01	Dividendos recebidos de controladas	5.248	24.915
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-2.348	-61.826
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-2.600	-81.750
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	7.453	75.170
6.02.03	Aquisição / Aporte em controladas, líquido do caixa recebido	-15.971	-56.806
6.02.04	Devolução de Capital das Controladas	8.770	1.560
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	8.200	47.744
6.03.03	Adiantamentos Para Futuro Aumento de Capital	8.200	50.000
6.03.04	Dividendos Pagos	0	-2.256
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-285	-452
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	376	493
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	91	41

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(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	1.112.590	0	5.249	0	0	1.117.839
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.112.590	0	5.249	0	0	1.117.839
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	63.069	0	0	0	63.069
5.04.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	63.069	0	0	0	63.069
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-8.459	0	-8.459
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-8.459	0	-8.459
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.112.590	63.069	5.249	-8.459	0	1.172.449

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	1.033.440	0	11.701	0	0	1.045.141
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.033.440	0	11.701	0	0	1.045.141
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	50.000	0	0	0	50.000
5.04.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	50.000	0	0	0	50.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-4.989	0	-4.989
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-4.989	0	-4.989
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.033.440	50.000	11.701	-4.989	0	1.090.152

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.633	-1.422
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.633	-1.422
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.633	-1.422
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.633	-1.422
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	3.820	5.854
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.656	4.599
7.06.02	Receitas Financeiras	164	1.255
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	2.187	4.432
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	2.187	4.432
7.08.01	Pessoal	9.073	7.786
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.919	6.459
7.08.01.02	Benefícios	1.817	1.062
7.08.01.03	F.G.T.S.	337	265
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.569	1.634
7.08.02.01	Federais	1.569	1.634
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4	2
7.08.03.01	Juros	4	2
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-8.459	-4.990
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-8.459	-4.990

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
1	Ativo Total	1.484.849	1.363.397
1.01	Ativo Circulante	247.067	183.132
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.062	1.791
1.01.02	Aplicações Financeiras	19.616	10.087
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	19.616	10.087
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	19.616	10.087
1.01.03	Contas a Receber	10.574	7.823
1.01.03.01	Clientes	10.574	7.823
1.01.04	Estoques	214.241	162.975
1.01.04.01	Imoveis a Comercializar	214.241	162.975
1.01.06	Tributos a Recuperar	361	359
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	361	359
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	213	97
1.01.08.03	Outros	213	97
1.01.08.03.01	Outros créditos	213	97
1.02	Ativo Não Circulante	1.237.782	1.180.265
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.237.782	1.180.265
1.02.01.04	Contas a Receber	7.667	5.811
1.02.01.04.01	Clientes	7.667	5.811
1.02.01.05	Estoques	1.227.167	1.160.419
1.02.01.05.01	Imoveis a Comercializar	1.227.167	1.160.419
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.948	14.035
1.02.01.10.03	Outros Créditos	2.948	14.035

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2024	Exercício Anterior 31/12/2023
2	Passivo Total	1.484.849	1.363.397
2.01	Passivo Circulante	19.088	7.030
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	723	499
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	723	499
2.01.02	Fornecedores	5.270	4.082
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.270	4.082
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.628	1.523
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.628	1.523
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais	1.439	1.365
2.01.03.01.03	Impostos com Recolhimentos Diferidos	189	158
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.272	110
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.272	110
2.01.05	Outras Obrigações	10.195	816
2.01.05.02	Outros	10.195	816
2.01.05.02.04	Contas a Pagar	10.075	696
2.01.05.02.06	Terrenos a Pagar	120	120
2.02	Passivo Não Circulante	293.312	238.528
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	292.147	237.646
2.02.03	Tributos Diferidos	1.165	882
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	1.165	882
2.02.03.01.01	Tributos com Recolhimento Diferido	1.165	882
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.172.449	1.117.839
2.03.01	Capital Social Realizado	1.112.590	1.112.590
2.03.02	Reservas de Capital	63.069	0
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	63.069	0
2.03.04	Reservas de Lucros	-3.210	5.249
2.03.04.01	Reserva Legal	767	767
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	4.482	4.482
2.03.04.10	Resultado do Exercício	-8.459	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	7.666	13.960	5.040	12.682
3.01.01	Receita líquida	7.666	13.960	5.040	12.682
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.971	-3.362	-976	-2.472
3.03	Resultado Bruto	4.695	10.598	4.064	10.210
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-7.924	-20.464	-4.928	-16.540
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.666	-4.344	-393	-2.399
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.843	-16.500	-4.609	-14.215
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-3.645	-10.065	-3.382	-9.031
3.04.02.02	Honorários da administração	-1.070	-3.313	-1.026	-2.897
3.04.02.03	Despesas tributárias	-1.128	-3.122	-201	-2.287
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	585	380	74	74
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-3.229	-9.866	-864	-6.330
3.06	Resultado Financeiro	1.965	2.953	125	2.572
3.06.01	Receitas Financeiras	1.975	3.001	584	3.048
3.06.02	Despesas Financeiras	-10	-48	-459	-476
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.264	-6.913	-739	-3.758
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-891	-1.546	-418	-1.232
3.08.01	Corrente	-726	-1.340	-410	-1.350
3.08.02	Diferido	-165	-206	-8	118
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-2.155	-8.459	-1.157	-4.990
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-2.155	-8.459	-1.157	-4.990
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	0	0	-1.157	-4.990
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,01	-0,04	-0,01	-0,02
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,01	-0,04	-0,01	-0,02

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2023 à 30/09/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-2.155	-8.459	-1.157	-4.990
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-2.155	-8.459	-1.157	-4.990
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-2.155	-8.459	-1.157	-4.990

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-54.155	-139.114
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-9.974	-6.913
6.01.01.01	Lucro líquido do período	-8.459	-4.990
6.01.01.02	Variação monetária e juros, líquidos	-3.061	-3.155
6.01.01.03	Imposto de renda e contribuição social	1.546	1.232
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-26.920	-120.199
6.01.02.01	Contas a receber	-3.552	11.317
6.01.02.02	Imoveis a comercializar	-46.097	-115.924
6.01.02.03	Outros ativos	12.206	-8.054
6.01.02.04	Fornecedores	1.188	-6.900
6.01.02.05	Outros passivos	9.335	-638
6.01.03	Outros	-17.261	-12.002
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-890	-1.496
6.01.03.02	Juros Pagos	-16.371	-10.506
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-8.760	6.691
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-71.519	-171.521
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	62.759	178.212
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	63.186	132.327
6.03.02	Amortização de Financiamentos	-3.462	0
6.03.03	Adiantamentos Para Futuro Aumento de Capital	8.200	50.000
6.03.04	Captação de Empréstimos e Financiamentos	58.448	84.583
6.03.05	Dividendos Pagos	0	-2.256
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	271	-96
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.791	3.329
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.062	3.233

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024**(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	1.112.590	0	11.701	-6.452	0	1.117.839	0	1.117.839
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.112.590	0	11.701	-6.452	0	1.117.839	0	1.117.839
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	63.069	0	0	0	63.069	0	63.069
5.04.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	63.069	0	0	0	63.069	0	63.069
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-8.459	0	-8.459	0	-8.459
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-8.459	0	-8.459	0	-8.459
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-6.452	6.452	0	0	0	0
5.06.04	Absorção de Prejuízo	0	0	-6.452	6.452	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.112.590	63.069	5.249	-8.459	0	1.172.449	0	1.172.449

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	1.033.440	0	11.701	0	0	1.045.141	0	1.045.141
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.033.440	0	11.701	0	0	1.045.141	0	1.045.141
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	50.000	0	0	0	50.000	0	50.000
5.04.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	50.000	0	0	0	50.000	0	50.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-4.989	0	-4.989	0	-4.989
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-4.989	0	-4.989	0	-4.989
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.033.440	50.000	11.701	-4.989	0	1.090.152	0	1.090.152

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 30/09/2023
7.01	Receitas	14.790	15.315
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	14.410	15.241
7.01.02	Outras Receitas	380	74
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-8.586	-7.369
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-3.362	-2.472
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.224	-4.897
7.03	Valor Adicionado Bruto	6.204	7.946
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	6.204	7.946
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	3.001	3.048
7.06.02	Receitas Financeiras	3.001	3.048
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	9.205	10.994
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	9.205	10.994
7.08.01	Pessoal	9.904	10.652
7.08.01.01	Remuneração Direta	7.155	8.665
7.08.01.02	Benefícios	2.189	1.538
7.08.01.03	F.G.T.S.	560	449
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	7.713	4.857
7.08.02.01	Federais	4.061	2.240
7.08.02.03	Municipais	3.652	2.617
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	47	475
7.08.03.01	Juros	47	475
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-8.459	-4.990
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-8.459	-4.990

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da Ez Inc Incorporações Comerciais S.A (“Companhia” ou “EZ INC”) apresenta as demonstrações financeiras intermediárias referentes ao período findo em 30 de setembro de 2024.

Nosso modelo de negócio consiste em incorporações comerciais, residenciais, mistas, logísticas, industriais e híbridas, de imóveis prontos ou a construir de ciclo longo e em uma estrutura verticalmente integrada. Nossa atuação começa com a aquisição de terrenos, passando pelo desenvolvimento do projeto arquitetônico e de engenharia e construção. O ciclo compreende desde a incorporação imobiliária, gerenciamento da locação do empreendimento, até a venda. Após a venda, reciclamos o nosso capital por meio de investimentos em novos terrenos, reiniciando o ciclo.

Em termos consolidados, nossos ativos somaram R\$1.484.849 mil, representados principalmente pelos imóveis a comercializar referente aos empreendimentos comerciais concluídos, em construção, e terrenos para desenvolvimento de futuras incorporações imobiliárias comerciais, residenciais e mistas.

A administração

Câmara de Arbitragem

A Companhia, Administradores e membros do Conselho obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Relacionamento com Auditores Independentes

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S.S não prestaram em 2024 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Notas Explicativas

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A. E CONTROLADAS
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O
TRIMESTRE FINDO EM 30 DE SETEMBRO 2024
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. CONTEXTO OPERACIONAL

A EZ INC Incorporações Comerciais S.A (“Companhia” ou “EZ INC”), foi constituída em 06 de novembro de 2019, transformada em sociedade por ações em 01 de julho de 2020 e obteve registro de companhia aberta de capital autorizado em 15 de dezembro de 2020. A Companhia é controlada da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“EZ TEC”), empresa de capital aberto no Brasil, operando as atividades imobiliárias comerciais do grupo.

A Companhia, através de suas controladas, mantém caracterizado em seu objetivo societário as operações de aquisição, incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários predominantemente comerciais, logísticos, industriais e híbridos, prontos ou a construir, próprios ou de terceiros; a administração e locação de imóveis próprios; a prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; a participação em outras sociedades, empresariais ou não, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

Um aspecto crucial nas operações da Companhia é o suporte financeiro da sua controladora, visando assegurar a estabilidade e continuidade das operações nesta fase de expansão e construção dos empreendimentos imobiliários a serem comercializados, deste modo reciclando o capital e apresentando resultados quando da comercialização estratégica destes empreendimentos.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis descritas na Nota explicativa 2 às demonstrações financeiras anuais, individuais e consolidadas, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023 e, portanto, devem ser lidas em conjunto, conforme facultado pelo Ofício-circular 03/2011 emitido pela CVM.

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas estão em conformidade com a NBC TG 21 Demonstração Intermediárias e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

Notas Explicativas

A preparação das informações financeiras intermediárias requer o uso de certas estimativas contábeis críticas, e o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das práticas contábeis. As estimativas e premissas contábeis são continuamente avaliadas e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis para as circunstâncias. Tais estimativas e premissas podem diferir dos resultados efetivos.

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

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas contratuais das dívidas mencionadas na Nota explicativa 8.

2.2. Pronunciamentos novos ou revisados

Abaixo seguem as normas e alterações válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2024 e aplicáveis para a Companhia.

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis / IAS 1	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
Alterações a serem introduzidas no CPC 40 – Instrumentos financeiros / IFRS 7 e no CPC 03 – Demonstrações de fluxo de Caixa / IAS 7	Acordos de financiamento de fornecedores - alterações nos requisitos de divulgação nas que têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
Alterações a serem introduzidas no CPC 06 – Arrendamento / IFRS 16	A alteração especifica os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantia do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

A Companhia não espera que essas alterações tenham impactos significativos em suas informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Caixa e bancos	<u>91</u>	<u>376</u>	<u>2.062</u>	<u>1.791</u>
	<u>91</u>	<u>376</u>	<u>2.062</u>	<u>1.791</u>

Notas Explicativas

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 possuem vencimento de curto prazo e alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia. Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no valor justo com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

	Taxa de Remuneração	Controladora		Consolidado	
		30/09/2024	31/12/2023	30/09/2024	31/12/2023
Aplicações em CDBs	97% do CDI	-	4.756	19.616	10.087
		<u>-</u>	<u>4.756</u>	<u>19.616</u>	<u>10.087</u>

5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Cientes por incorporação de imóveis – obras concluídas	12.357	9.177
Contas a receber – locação	5.900	4.473
Provisão para perda de créditos esperada / “PCE”	<u>(16)</u>	<u>(16)</u>
	<u>18.241</u>	<u>13.634</u>
Circulante	10.574	7.823
Não circulante	7.667	5.811

A composição da parcela do ativo não circulante, em 30 de setembro de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
2025	588	1.943
2026	2.097	1.242
2027	1.651	813
A partir de 2028	<u>3.331</u>	<u>1.813</u>
	<u>7.667</u>	<u>5.811</u>

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023:

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Contas a receber – locação (linearizado)	5.900	4.473
A vencer	10.844	9.042
Vencidos:		
Até 30 dias	1.397	97
De 31 a 60 dias	52	38
De 61 a 120 dias	<u>64</u>	<u>-</u>
	<u>1.513</u>	<u>135</u>
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	<u>(16)</u>	<u>(16)</u>
	<u>18.241</u>	<u>13.634</u>

Notas Explicativas

As referidas operações estão garantidas por alienação fiduciária dos imóveis financiados quando esta for a origem dos créditos imobiliários e suas prováveis perdas já registradas nas informações financeiras intermediárias.

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos	47.630	51.037
Imóveis em construção	801.955	753.068
Terrenos para novas obras	489.035	429.190
Encargos financeiros (i)	72.584	54.161
Adiantamento para fornecedores	30.204	35.938
	<u>1.441.408</u>	<u>1.323.394</u>
Circulante	<u>214.241</u>	<u>162.975</u>
Não circulante	<u>1.227.167</u>	<u>1.160.419</u>

- (i) Os encargos capitalizados referem-se aos juros dos contratos de aquisição dos terrenos e encargos dos financiamentos, todos atrelados diretamente com atividade das sociedades controladas.

Os terrenos e obras com lançamento ou realização das vendas previsto após 12 meses da data do encerramento das informações financeiras intermediárias, foram classificados no ativo não circulante.

Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, não houve a necessidade de reconhecimento de provisão por perda de valor destes ativos.

7. INVESTIMENTOS

Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, os investimentos permanentes podem ser assim demonstrados:

	Controladora							
	Participação	Patrimônio		Resultado do	Equivalência	Investimentos		
Sociedades controladas	Direta - %	Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	30/09/2024	31/12/2023
	(b)							
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%	16.009	442	15.567	2.697	2.697	15.567	14.170
Colmar Incorporadora Ltda.	99,99%	201.742	14.995	186.747	95	95	186.747	197.757
Curupá Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	17.268	116	17.152	(82)	(82)	17.152	16.949
Itajuba Incorporadora Ltda.	99,99%	51.062	20.179	30.883	(69)	(69)	30.883	24.196
Juquei Incorporadora S.A	99,99%	44.096	268	43.828	(334)	(334)	43.828	42.027
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%	837.933	276.243	561.690	(75)	(75)	561.690	561.739
Portland Incorporadora Ltda.	99,99%	201.810	187	201.623	(1.579)	(1.579)	201.623	146.106
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%	44.880	1.153	43.727	841	841	43.727	42.886
Suecia Incorporadora Ltda.	99,99%	31.637	1.296	30.341	(2.698)	(2.698)	30.341	29.264
Vermont Incorporadora Ltda.	99,99%	36.721	1.239	35.482	4.860	4.860	35.482	34.570
Outros investimentos (a)						-	16	21
Total de investimentos						3.656	1.167.056	1.109.685

- (a) Outros investimentos permanentes menores do que R\$20 em 30 de setembro de 2024.

- (b) No exercício não houve alteração no percentual de participação da Companhia em suas controladas.

Notas Explicativas

As movimentações dos investimentos podem ser assim demonstradas:

	Controladora 31/12/2023	Aportes e Aquisições (i)	Equivalência Patrimonial	Dividendos	Reduções De Capital	Controladora 30/09/2024
Controladora	1.109.685	70.840	3.656	(5.248)	(11.877)	1.167.056

(i) Do valor total de aportes, o montante de R\$54.869 refere-se a contribuições com transferência de CEPAC – Certificado de Potencial Adicional de construção, para utilização em terreno para futura incorporação, sem efeito no fluxo de caixa da Companhia.

8. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos nas informações financeiras intermediárias consolidadas são representados por financiamento imobiliário nas controladas Itajubá Incorporadora Ltda., e Mairiporã Incorporadora Ltda., sendo os encargos de 2,8% a.a. + poupança e 2,3% a.a. de juros + poupança, respectivamente, com vencimento final previsto até janeiro de 2027, no montante de R\$293.419, sendo classificados R\$1.272 no circulante referente aos juros pagos mensalmente e R\$292.147 no não circulante, em 30 de setembro de 2024 (R\$237.756 em 31 de dezembro de 2023, sendo classificado no passivo circulante R\$110, e, R\$237.646, no não circulante).

O saldo é representado pelos financiamentos e parcelas a vencer. A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	Saldo inicial 31/12/2023	Captação	Amortização	Juros Pagos	Juros incurridos	Saldo final 30/09/2024
Empréstimos e financiamentos	237.756	58.448	(3.462)	(16.371)	17.048	293.419

Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel, e direito sobre créditos de clientes, quando for o caso.

Nos contratos destes financiamentos não estão previstas cláusulas de vencimento antecipado (“Covenants”) atrelados com índices financeiros da Companhia.

9. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	Consolidado	
	30/09/2024	31/12/2023
IRPJ diferido	629	481
CSLL diferida	252	193
PIS e COFINS diferidos	473	366
	<u>1.354</u>	<u>1.040</u>
Circulante	189	158
Não circulante	1.165	882

Os montantes classificados entre circulante e não circulante estão consistentes com a segregação do contas a receber.

Notas Explicativas

A apuração do imposto de renda e da contribuição social é realizada com base no regime do lucro presumido e Regime Especial de Tributação – Patrimônio de Afetação.

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

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023	01/07/2024	01/01/2024	01/07/2023	01/01/2023
	a	a	a	a	a	a	a	a
	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2023</u>
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	(2.155)	(8.459)	(1.157)	(4.990)	(1.264)	(6.913)	(739)	(3.758)
Alíquota - 34%	733	2.876	394	1.697	430	2.350	252	1.278
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	739	1.243	701	1.564	-	-	-	-
Efeito sobre adições	(154)	(506)	(208)	(557)	(154)	(506)	(208)	(557)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	-	-	151	223	424	750
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	<u>(1.318)</u>	<u>(3.613)</u>	<u>(887)</u>	<u>(2.704)</u>	<u>(1.318)</u>	<u>(3.613)</u>	<u>(886)</u>	<u>(2.703)</u>
Total dos impostos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(891)</u>	<u>(1.546)</u>	<u>(418)</u>	<u>(1.232)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	-	-	(726)	(1.340)	(410)	(1.350)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	-	-	-	-	(165)	(206)	(8)	118

(*) A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados tributáveis futuros.

10. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação.

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas efetuadas por advogados externos e pela administração, em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023 não existiam processos judiciais ou administrativos de qualquer natureza com risco de perda provável, e, portanto, não houve necessidade de constituição de provisão para demandas judiciais.

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, que totalizaram R\$2.865 em 30 de setembro de 2024, sendo R\$964 em processos de natureza trabalhistas e R\$1.161 em processos de natureza cíveis (R\$1.091 em 31 de dezembro de 2023 em processos de natureza cíveis) sendo processos de natureza cível.

11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O Capital social da Companhia, em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, é de R\$1.112.590, representado por 200.000.000 de ações ordinárias.

No exercício de 2023, o capital social foi elevado no montante de R\$79.150, através de aportes feitos pelos sócios, com a emissão de 14.149.911 novas ações ordinárias, totalizando 214.149.911 ações ordinárias e subsequente foi aprovado o grupamento destas ações, para 200.000.000 ações ordinárias.

Notas Explicativas

No exercício de 2024, a Companhia recebeu contribuições a título de adiantamento para futuro aumento de capital no montante de R\$63.069, a serem capitalizados até o final do exercício.

b) Reserva legal

Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados. Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o saldo é de R\$767.

c) Reserva de expansão

Conforme disposto no artigo 25 inciso VI do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Expansão” terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia. Em 30 de setembro de 2024 e 31 de dezembro de 2023, o saldo é de R\$4.482 com a absorção do prejuízo do exercício de 2023.

d) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, uma vez apurado no exercício de 2023 prejuízo, não houve distribuição de dividendos.

12. RESULTADO BÁSICO E DILUIDO POR AÇÃO

A seguir demonstramos o cálculo do lucro diluído e básico por ação:

	<u>Controladora</u>	
	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>
Prejuízo (Lucro) atribuível aos acionistas controladores	(8.459)	(4.990)
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	200.000	200.000
Prejuízo (Lucro) básico e diluído por ação expresso em reais	(0,04)	(0,02)

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

Notas Explicativas

13. RECEITA LIQUIDA

A receita líquida para o exercício possui a seguinte composição:

	<u>Consolidado</u>			
	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2023 a 30/09/2023	01/01/2023 a 30/09/2023
Receita operacional bruta:				
Receita de venda de imóveis	4.412	5.517	4.113	7.087
Receita de locações e de serviços prestados	<u>3.472</u>	<u>8.893</u>	<u>3.212</u>	<u>8.153</u>
Total da receita operacional bruta	7.884	14.410	7.325	15.240
Deduções da receita bruta:				
Cancelamento de vendas	-	-	(2.130)	(2.130)
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	<u>(218)</u>	<u>(450)</u>	<u>(155)</u>	<u>(428)</u>
Total das deduções da receita bruta	<u>(218)</u>	<u>(450)</u>	<u>(2.285)</u>	<u>(2.558)</u>
Receita líquida	<u>7.666</u>	<u>13.960</u>	<u>5.040</u>	<u>12.682</u>

14. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	<u>Controladora</u>				<u>Consolidado</u>			
	<u>01/07/2024</u> <u>a</u> <u>30/09/2024</u>	<u>01/01/2024</u> <u>a</u> <u>30/09/2024</u>	<u>01/07/2023</u> <u>a</u> <u>30/09/2023</u>	<u>01/01/2023</u> <u>a</u> <u>30/09/2023</u>	<u>01/07/2024</u> <u>a</u> <u>30/09/2024</u>	<u>01/01/2024 a</u> <u>a</u> <u>30/09/2024</u>	<u>01/07/2023</u> <u>a</u> <u>30/09/2023</u>	<u>01/01/2023</u> <u>a</u> <u>30/09/2023</u>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:								
Custo dos imóveis vendidos e locações	-	-	-	-	(2.971)	(3.362)	(976)	(2.472)
Total	-	-	-	-	<u>(2.971)</u>	<u>(3.362)</u>	<u>(976)</u>	<u>(2.472)</u>
Despesas comerciais:								
Despesas com publicidade e Estandes	-	-	-	-	(2.508)	(2.561)	(43)	(167)
Despesas com comissões de vendas	-	-	-	-	-	(88)	(73)	(875)
Despesas com unidades em estoque	-	-	-	-	(159)	(1.695)	(277)	(1.357)
Total	-	-	-	-	<u>(2.666)</u>	<u>(4.344)</u>	<u>(393)</u>	<u>(2.399)</u>
Despesas gerais e administrativas:								
Despesas com salários, encargos e benefícios	(2.680)	(7.326)	(2.166)	(6.457)	(2.597)	(7.377)	(2.332)	(6.666)
Despesas com serviços prestados	(63)	(178)	(74)	(153)	(418)	(1.047)	(638)	(998)
Despesas com licenças e softwares	(291)	(791)	(181)	(692)	(290)	(791)	(181)	(692)
Demais despesas	<u>(245)</u>	<u>(663)</u>	<u>(180)</u>	<u>(576)</u>	<u>(340)</u>	<u>(850)</u>	<u>(231)</u>	<u>(675)</u>
Total	<u>(3.279)</u>	<u>(8.958)</u>	<u>(2.601)</u>	<u>(7.878)</u>	<u>(3.645)</u>	<u>(10.065)</u>	<u>(3.382)</u>	<u>(9.031)</u>

15. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 25 de abril de 2024, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração bruta global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$7.000.

No período das demonstrações intermediárias encerradas em 30 de setembro de 2024, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores foi de R\$3.313, sendo R\$2.073 fixos e R\$1.240 variáveis (R\$2.897, sendo R\$1.532 fixos e R\$1.365 variáveis em 30 de setembro de 2023), nas informações financeiras intermediárias consolidadas.

Notas Explicativas**16. RECEITAS FINANCEIRAS**

	<u>Controladora</u>				<u>Consolidado</u>			
	<u>01/07/2024</u>	<u>01/01/2024</u>	<u>01/07/2023</u>	<u>01/01/2023</u>	<u>01/07/2024</u>	<u>01/01/2024</u>	<u>01/07/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>	<u>a</u>
	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>30/09/2023</u>	<u>30/09/2023</u>
Receitas:								
Rendimento de aplicação financeira	4	91	382	1.164	404	773	554	1.995
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	-	-	367	962	6	933
Outras receitas	24	73	31	91	1.205	1.267	24	120
Total	<u>28</u>	<u>164</u>	<u>413</u>	<u>1.255</u>	<u>1.976</u>	<u>3.002</u>	<u>584</u>	<u>3.048</u>

17. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**17.1. Gestão de risco de capital**

A Companhia e suas controladas administram seu capital, para assegurar a continuação de suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximizam o retorno a todas as partes interessadas ou envolvidas em suas operações, por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

A estrutura de capital das sociedades individuais e consolidadas é formada pelo endividamento líquido (empréstimos e financiamentos, deduzidos pelo saldo de caixa, equivalentes de caixa e aplicações financeiras) e pelo patrimônio líquido das sociedades consolidadas.

A Companhia não está sujeita a nenhum requerimento externo sobre o capital.

17.2. Caixa líquido

O índice de caixa líquido no fim dos exercícios é conforme a seguir:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	91	5.132	21.678	11.878
Empréstimos e financiamentos	-	-	(293.419)	(237.757)
Caixa líquido	<u>91</u>	<u>5.132</u>	<u>(271.741)</u>	<u>(225.879)</u>
Patrimônio líquido	<u>1.172.449</u>	<u>1.117.839</u>	<u>1.172.449</u>	<u>1.117.839</u>
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	0,00	0,00	(0,23)	(0,20)

Notas Explicativas

Categorias de instrumentos financeiros:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Ativos financeiros</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	91	376	2.062	1.791
<u>Valor justo por meio do resultado:</u>				
Aplicações financeiras	-	4.756	19.616	10.087
<u>Custo amortizado:</u>				
Contas a receber	-	-	18.241	13.634
<u>Passivos financeiros</u>				
<u>Custo amortizado:</u>				
Fornecedores	2.135	1.238	5.270	4.082
Empréstimos e financiamentos	-	-	293.419	237.757
Contas a pagar	-	-	10.075	695
Terrenos a pagar	-	-	120	120

17.3. Objetivos da gestão do risco financeiro

A administração da Companhia monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Companhia a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

17.4. Gestão de risco de mercado

A Companhia e suas controladas dedicam-se principalmente à incorporação, construção e venda de empreendimentos imobiliários. Além dos riscos que afetam de modo geral o mercado imobiliário, tais como interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, mudanças na oferta e procura de empreendimentos em certas regiões, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento, as atividades da Companhia são especificamente afetadas pelos seguintes riscos:

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- O grau de interesse dos compradores em novo projeto lançado ou o preço de venda por unidade necessário para vender todas as unidades pode ficar abaixo do esperado, fazendo com que o projeto se torne menos lucrativo do que o esperado.
- Na hipótese de falência ou dificuldades financeiras significativas de uma grande companhia do setor imobiliário, o setor como um todo pode ser prejudicado, o que poderia causar uma redução da confiança dos clientes em outras companhias que atuam no setor.
- Condições do mercado imobiliário local e regional, tais como excesso de oferta, escassez de terrenos em certas regiões ou aumento significativo do custo de aquisição de terrenos.

Notas Explicativas

- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

17.5. Exposição a riscos cambiais

A Companhia e suas controladas não estão diretamente expostas a riscos cambiais por não possuírem transações em moeda estrangeira.

17.6. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI e TR para os financiamentos. Em 30 de setembro de 2024, a Administração efetuou análise de sensibilidade e do efeito no resultado e patrimônio líquido, utilizando índices e percentuais baseados em estimativas de consultores externos de 12% (CDI), 6,15% (IGP-DI) e 2,19% (TR) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber e empréstimos e financiamentos, respectivamente:

<u>Indicadores</u>	Cenário I	Consolidado	
	Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo			
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	2.354	1.765	1.177
Contas a receber (decréscimo do IGP-DI / IGPM)	1.123	842	561
Passivo			
Empréstimos e financiamentos (acréscimo TR)	6.426	8.032	9.639

17.7. Gestão do risco de liquidez

A Companhia e suas controladas gerenciam o risco de liquidez mantendo reservas e linhas de crédito bancárias julgadas adequadas, através de acompanhamento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos prazos de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Notas Explicativas

17.8. Concentração de risco

A Companhia e suas controladas mantêm contas correntes bancárias e aplicações financeiras em instituições financeiras aprovadas pela Administração de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos. O saldo de contas a receber está distribuído em diversos clientes e não existe um cliente que represente concentração de 10% ou mais do total da receita operacional líquida, nem do saldo a receber.

17.9. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas, que se encontram registrados pelo custo amortizado, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das informações financeiras intermediárias.

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.

Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).

Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado (“inputs” não observáveis).

Em 30 de setembro de 2024, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos. Todos os instrumentos financeiros existentes estão classificados no nível 2 de hierarquia.

18. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 30 de setembro de 2024, os seguintes contratos de seguros:

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

19. COMPROMISSOS

A Companhia e suas controladas, em 30 de setembro de 2024, por meio de suas controladas, possui contratos de longo prazo no montante de R\$174.974 (R\$177.771 em 31 de dezembro de 2023), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima a ser utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

A Companhia através de suas controladas possui contratos de arrendamento mercantil operacional como arrendadora, com prazos de vigência de um a vinte anos, no montante total de R\$172.545 em 30 de setembro de 2024 (R\$111.343 em 31 de dezembro de 2023).

Notas Explicativas

	<u>Consolidado</u>	
	<u>30/09/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Aluguéis a receber em 1 ano	8.696	7.520
Aluguéis a receber em 2 anos	11.763	7.318
Aluguéis a receber em 3 anos	15.231	7.310
Aluguéis a receber em 4 anos	14.996	7.028
Aluguéis a receber após 5 anos	<u>121.859</u>	<u>82.167</u>
	<u>172.545</u>	<u>111.343</u>

20. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES INTERMEDIÁRIAS

As informações financeiras intermediárias, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 31 de outubro de 2024.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da EZ INC Incorporações Comerciais S.A.
São Paulo - SP

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da EZ INC Incorporações Comerciais S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board (IASB) aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, 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 individuais e consolidadas

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 a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse 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 2024, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). 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 na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

São Paulo, 31 de outubro de 2024.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S/S Ltda.
CRC- SP-034519/O

Marcos Alexandre S. Pupo
Contador CRC SP-221749/O

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM 80/22

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ INC Incorporações Comerciais S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.727.157/0001-06, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as Demonstrações Financeiras intermediárias do período findo em 30 de setembro de 2024; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às Demonstrações Financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 31 de outubro de 2024.

A Diretoria

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

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM 80/22

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ INC Incorporações Comerciais S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.727.157/0001-06, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as Demonstrações Financeiras intermediárias do período findo em 30 de setembro de 2024; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às Demonstrações Financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 31 de outubro de 2024.

A Diretoria