

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 31/03/2023	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	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 - 01/01/2023 à 31/03/2023	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022	16
--------------------------------	----

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	31
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	33
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	34
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 31/03/2023
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	200.000.000
Preferenciais	0
Total	200.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	1.046.163	1.048.742
1.01	Ativo Circulante	13.107	6.589
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	111	493
1.01.02	Aplicações Financeiras	12.981	6.076
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	12.981	6.076
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	12.981	6.076
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	15	20
1.02	Ativo Não Circulante	1.033.056	1.042.153
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.729	2.568
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	1.729	2.568
1.02.01.10.03	Outros Créditos	1.729	2.568
1.02.02	Investimentos	1.031.327	1.039.585
1.02.02.01	Participações Societárias	1.031.327	1.039.585
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.031.327	1.039.585

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	1.046.163	1.048.742
2.01	Passivo Circulante	3.467	3.601
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	195	183
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	195	183
2.01.02	Fornecedores	732	864
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	732	864
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	732	864
2.01.03	Obrigações Fiscais	284	298
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	284	298
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais	284	298
2.01.05	Outras Obrigações	2.256	2.256
2.01.05.02	Outros	2.256	2.256
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	2.256	2.256
2.03	Patrimônio Líquido	1.042.696	1.045.141
2.03.01	Capital Social Realizado	1.033.440	1.033.440
2.03.04	Reservas de Lucros	9.256	11.701
2.03.04.01	Reserva Legal	767	767
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	10.934	10.934
2.03.04.10	Resultado do Período	-2.445	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-2.785	-1.443
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.298	-3.246
3.04.02.01	Despesas Gerais Administrativas	-2.434	-2.468
3.04.02.02	Honorários da Administração	-864	-778
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-7	-1
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-7	-1
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	520	1.804
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.785	-1.443
3.06	Resultado Financeiro	340	830
3.06.01	Receitas Financeiras	341	830
3.06.02	Despesas Financeiras	-1	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-2.445	-613
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-2.445	-613
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-2.445	-613
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,012	-0,003
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,012	-0,003

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido do Período	-2.445	-613
4.03	Resultado Abrangente do Período	-2.445	-613

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 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	9.854	708
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-3.291	-3.273
6.01.01.01	Resultado do Período	-2.445	-613
6.01.01.02	Varição Monetária e Juros, líquidos	-326	-856
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-520	-1.804
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-200	-149
6.01.02.01	Outros Ativos	-66	-427
6.01.02.02	Fornecedores	-132	105
6.01.02.03	Outros Passivos	-2	173
6.01.03	Outros	13.345	4.130
6.01.03.01	Dividendos Recebidos de Controladas	13.345	4.130
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-10.236	-23.219
6.02.01	Aquisição de Títulos Financeiros	-25.750	-15.000
6.02.02	Resgate de Títulos Financeiros	19.171	57.733
6.02.03	Aquisição / Aporte em Controladas nos investimentos	-4.567	-66.962
6.02.04	Devolução de capital das controladas	910	1.010
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	22.000
6.03.02	Aporte dos Socios	0	22.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-382	-511
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	493	511
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	111	0

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(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
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.033.440	0	11.701	0	0	1.045.141
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-2.445	0	-2.445
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-2.445	0	-2.445
5.07	Saldos Finais	1.033.440	0	11.701	-2.445	0	1.042.696

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(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	902.440	0	4.456	0	0	906.896
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	902.440	0	4.456	0	0	906.896
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	22.000	0	0	0	22.000
5.04.08	Aporte dos Socios	0	22.000	0	0	0	22.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-613	0	-613
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-613	0	-613
5.07	Saldos Finais	902.440	22.000	4.456	-613	0	928.283

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-408	-577
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-408	-577
7.03	Valor Adicionado Bruto	-408	-577
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-408	-577
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	861	2.634
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	520	1.804
7.06.02	Receitas Financeiras	341	830
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	453	2.057
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	453	2.057
7.08.01	Pessoal	2.395	2.212
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.055	1.598
7.08.01.02	Benefícios	265	541
7.08.01.03	F.G.T.S.	75	73
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	502	458
7.08.02.01	Federais	502	458
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1	0
7.08.03.03	Outras	1	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-2.445	-613
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-2.445	-613

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
1	Ativo Total	1.284.438	1.254.384
1.01	Ativo Circulante	163.082	164.813
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.477	3.329
1.01.02	Aplicações Financeiras	18.597	23.278
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	18.597	23.278
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	18.597	23.278
1.01.03	Contas a Receber	16.684	19.690
1.01.03.01	Clientes	16.684	19.690
1.01.04	Estoques	125.800	118.074
1.01.04.01	Imoveis a Comercializar	125.800	118.074
1.01.06	Tributos a Recuperar	359	355
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	359	355
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	165	87
1.01.08.03	Outros	165	87
1.01.08.03.01	Outros créditos	165	87
1.02	Ativo Não Circulante	1.121.356	1.089.571
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.121.356	1.089.571
1.02.01.04	Contas a Receber	6.950	7.276
1.02.01.04.01	Clientes	6.950	7.276
1.02.01.05	Estoques	1.105.583	1.076.721
1.02.01.05.01	Imoveis a Comercializar	1.105.583	1.076.721
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	8.823	5.574
1.02.01.10.03	Outros Créditos	8.823	5.574

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2023	Exercício Anterior 31/12/2022
2	Passivo Total	1.284.438	1.254.384
2.01	Passivo Circulante	107.734	102.446
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	778	840
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	778	840
2.01.02	Fornecedores	11.251	12.339
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	11.251	12.339
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.314	2.625
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.314	2.625
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais	1.717	1.897
2.01.03.01.03	Impostos com Recolhimentos Diferidos	597	728
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	22.810	21.606
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	22.810	21.606
2.01.05	Outras Obrigações	70.581	65.036
2.01.05.02	Outros	70.581	65.036
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	2.256	2.256
2.01.05.02.04	Contas a Pagar	702	602
2.01.05.02.06	Terrenos a Pagar	67.623	62.178
2.02	Passivo Não Circulante	134.008	106.797
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	131.243	104.041
2.02.02	Outras Obrigações	2.000	2.000
2.02.02.02	Outros	2.000	2.000
2.02.02.02.04	Outros Débitos com terceiros	2.000	2.000
2.02.03	Tributos Diferidos	765	756
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	765	756
2.02.03.01.01	Tributos com Recolhimento Diferido	765	756
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.042.696	1.045.141
2.03.01	Capital Social Realizado	1.033.440	1.033.440
2.03.04	Reservas de Lucros	9.256	11.701
2.03.04.01	Reserva Legal	767	767
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	10.934	10.934
2.03.04.10	Resultado do Período	-2.445	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.795	3.147
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-773	0
3.03	Resultado Bruto	3.022	3.147
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-6.086	-5.250
3.04.01	Despesas com Vendas	-1.420	-506
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.464	-3.695
3.04.02.01	Despesas Gerais Administrativas	-2.600	-2.899
3.04.02.02	Honorários da Administração	-864	-796
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1.202	-1.049
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-1.202	-1.023
3.04.05.02	Outras Despesas	0	-26
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-3.064	-2.103
3.06	Resultado Financeiro	964	1.857
3.06.01	Receitas Financeiras	978	1.937
3.06.02	Despesas Financeiras	-14	-80
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-2.100	-246
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-345	-367
3.08.01	Corrente	-397	-415
3.08.02	Diferido	52	48
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-2.445	-613
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-2.445	-613
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-2.445	-613
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,012	-0,003
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,012	-0,003

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-2.445	-613
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-2.445	-613
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-2.445	-613

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 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-34.534	-68.784
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-3.077	-1.974
6.01.01.01	Resultado do Período	-2.445	-613
6.01.01.02	Variação monetários e juros, líquidos	-977	-1.728
6.01.01.03	Imposto e Renda e Contribuição Social	345	367
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-27.978	-66.130
6.01.02.01	Contas a Receber	3.891	3.472
6.01.02.02	Imoveis a Comercializar	-27.550	-77.625
6.01.02.03	Outros Ativos	-3.331	-2.380
6.01.02.04	Fornecedores	-1.088	10.382
6.01.02.05	Outros Passivos	100	21
6.01.03	Outros	-3.479	-680
6.01.03.01	Impostos de Renda e Contribuição Social Pagos	-709	-515
6.01.03.02	Juros Pagos	-2.770	-165
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	5.099	43.160
6.02.01	Aquisição de Títulos Financeiros	-63.690	-16.960
6.02.02	Resgate de Títulos Financeiros	68.789	60.120
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	27.583	25.215
6.03.01	Captação de Financiamentos	27.583	3.215
6.03.03	Aporte dos Socios	0	22.000
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.852	-409
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.329	3.794
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.477	3.385

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023**(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
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.033.440	0	11.701	0	0	1.045.141	0	1.045.141
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-2.445	0	0	-2.445	0	-2.445
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	-2.445	0	0	-2.445	0	-2.445
5.07	Saldos Finais	1.033.440	0	9.256	0	0	1.042.696	0	1.042.696

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/03/2022**(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	902.440	0	4.456	0	0	906.896	0	906.896
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	902.440	0	4.456	0	0	906.896	0	906.896
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	22.000	0	0	0	22.000	0	22.000
5.04.08	Aporte dos Socios	0	22.000	0	0	0	22.000	0	22.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-613	0	-613	0	-613
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-613	0	-613	0	-613
5.07	Saldos Finais	902.440	22.000	4.456	-613	0	928.283	0	928.283

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2023 à 31/03/2023	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2022 à 31/03/2022
7.01	Receitas	3.931	3.289
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.931	3.289
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.740	-1.462
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-773	0
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-967	-1.462
7.03	Valor Adicionado Bruto	2.191	1.827
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	2.191	1.827
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	978	1.937
7.06.02	Receitas Financeiras	978	1.937
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	3.169	3.764
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	3.169	3.764
7.08.01	Pessoal	3.418	2.132
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.854	1.626
7.08.01.02	Benefícios	415	379
7.08.01.03	F.G.T.S.	149	127
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.182	2.165
7.08.02.01	Federais	743	1.142
7.08.02.03	Municipais	1.439	1.023
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	14	80
7.08.03.01	Juros	14	80
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-2.445	-613
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-2.445	-613

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 trimestre findo em 31 de março de 2023.

Nosso modelo de negócio consiste em incorporações comerciais, 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\$1.284.438 mil, representados principalmente pelos imóveis a comercializar referente aos empreendimentos comerciais concluídos, em construção, e terrenos a serem desenvolvidos, contas a receber e das aplicações financeiras a serem utilizadas de acordo com a necessidade de caixa da Companhia.

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 Instrução CVM nº 381/03 informamos que os auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S.S não prestaram em 2023 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 31 DE MARÇO 2023
(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.

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 2022 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).

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.

Notas Explicativas

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

2.2. Pronunciamentos novos ou revisados

O IASB (International Accounting Standards) trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entrarão em vigência, com a convergência dos pronunciamentos pelo CPC, sendo:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente as alterações no CPC 26 – Apresentação das demonstrações contábeis, sendo essa sem impactos relevantes nas demonstrações financeiras.

Pronunciamentos que entraram em vigor a partir de 1º de janeiro de 2023:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
A serem introduzidas no CPC 23 – Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro	Esclarecer a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, bem como as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
Alterações no CPC 26 – Definição de material	Fornecem uma nova definição acerca de materialidade da informação e influência nas decisões dos usuários das demonstrações financeiras.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

A administração da companhia avaliou as revisões das normas mencionadas acima, e concluiu que não trazem impactos relevantes nas informações financeiras intermediárias.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Caixa e bancos	111	493	1.477	3.329
	111	493	1.477	3.329

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022 possuem vencimento de curto prazo e com 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.

Notas Explicativas

	Taxa de Remuneração	Controladora		Consolidado	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Aplicações em fundos de investimento não exclusivo (*)		-	6.076	-	23.278
Aplicações em CDB's	99,0% a 100%	12.981	-	18.597	-
		<u>12.981</u>	<u>6.076</u>	<u>18.597</u>	<u>23.278</u>

(*) Composto por depósito a prazo, operações compromissadas, debêntures, títulos públicos e outros investimentos.

5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	20.323	23.800
Contas a receber – locação	3.327	3.182
Provisão para perda de créditos esperada / “PCE”	(16)	(16)
	<u>23.634</u>	<u>26.966</u>
Circulante	16.684	19.690
Não circulante	6.950	7.276

A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de março de 2023 e de 31 de dezembro 2022, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
2024	1.748	2.300
2025	1.095	1.622
2026	723	996
A partir de 2027	3.384	2.358
	<u>6.950</u>	<u>7.276</u>

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de março de 2023 e de 31 de dezembro de 2022:

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Contas a receber – locação (linearizado)	3.327	3.182
A vencer	19.723	23.691
Vencidos:		
Até 30 dias	538	50
De 31 a 60 dias	32	49
De 61 a 90 dias	10	10
Acima de 91 dias	20	-
	<u>600</u>	<u>109</u>
Provisão para perda de créditos esperada / “PCE”	(16)	(16)
	<u>23.634</u>	<u>26.966</u>

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 demonstrações financeiras consolidadas.

Notas Explicativas

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos	53.232	53.969
Imóveis em construção	679.194	650.324
Terrenos para novas obras	426.390	426.397
Encargos financeiros	32.359	22.807
Adiantamento para fornecedores	40.208	41.298
	<u>1.231.383</u>	<u>1.194.795</u>
Circulante	125.800	118.074
Não circulante	1.105.583	1.076.721

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

A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos, unidades concluídas e em construção, a preço de mercado, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução para o valor realizável líquido. Para o fechamento destas informações financeiras intermediárias, não foi identificada necessidade de provisão de redução para o valor realizável líquido destes ativos.

7. INVESTIMENTOS

Em 31 de março de 2023 e em 31 de dezembro de 2022, os investimentos permanentes podem ser assim demonstrados:

Sociedades controladas	Participação	Controladora						
		Direta - %	Patrimônio		Resultado	Equivalência	Investimentos	
			Ativo	Passivo	Líquido	do Exercício	Patrimonial	31/03/2023
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%	15.916	1.172	14.744	230	230	14.744	14.514
Colmar Incorporadora Ltda.	99,99%	192.098	67.662	124.436	(475)	(475)	124.435	121.315
Curupá Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	17.010	38	16.972	(11)	(11)	16.972	16.982
Itajubá Incorporadora Ltda.	99,99%	44.503	23.325	21.178	(3)	(3)	21.177	21.084
Juquei Incorporadora S.A	99,99%	39.652	2.140	37.512	(99)	(99)	37.512	37.591
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%	692.296	141.870	550.426	(135)	(135)	550.426	550.261
Portland Incorporadora Ltda.	99,99%	146.130	173	145.957	(363)	(363)	145.957	146.036
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%	59.610	1.586	58.024	(179)	(179)	58.024	69.598
Suécia Incorporadora Ltda.	99,99%	28.450	6	28.445	(47)	(47)	28.445	28.442
Vermont Incorporadora Ltda.	99,99%	34.573	954	33.619	1.602	1.602	33.619	33.746
Outros investimentos						=	16	16
Total de investimentos						520	1.031.327	1.039.585

(a) Outros investimentos permanentes menores do que R\$20 em 31 de março de 2023 e em 31 de dezembro de 2022.

As movimentações dos investimentos permanentes podem ser assim demonstradas:

	Controladora 31/12/2022	Aportes e Aquisições	Equivalência Patrimonial	Dividendos	Controladora 31/03/2023
Controladora	1.039.585	4.567	520	(13.345)	1.031.327

Notas Explicativas

8. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos nas demonstrações financeiras 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 para até novembro de 2024, no montante de R\$154.053, sendo classificado R\$22.810, no circulante, e, R\$131.243, no não circulante, em 31 de março de 2023 (R\$125.647, classificado no passivo circulante R\$21.606, e, R\$104.041, no não circulante em 31 de dezembro de 2022).

O saldo no passivo não circulante é representado pelos financiamentos a vencer a partir de abril de 2024. A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	Saldo inicial 31/12/2022	Captação	Juros pagos	Juros incorridos	Saldo final 31/03/2023
Empréstimos e financiamentos	125.647	27.583	(2.770)	3.593	154.053

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.

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

9. TERRENOS A PAGAR

Sociedade controlada	Localização	Consolidado	
		31/03/2023	31/12/2022
Colmar Incorporadora Ltda. (i)	Chácara Santo Antônio	67.503	62.058
Juquei Incorporadora S.A.	Moema	120	120
		<u>67.623</u>	<u>62.178</u>

- (i) Terreno a ser pago em parcelas semestrais e término dos pagamentos previsto para outubro de 2023. Sobre o saldo a pagar, incide a atualização monetária de 85% do CDI.

Em 31 de março de 2023, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pela controlada mencionada, para futuras incorporações e construções.

10. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
IRPJ diferido	542	574
CSLL diferida	240	260
PIS e COFINS diferidos	580	650
	<u>1.362</u>	<u>1.484</u>
Circulante	597	728
Não circulante	765	756

Os montantes classificados entre circulante e não circulante estão consistentes com a segregação das 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	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	(2.445)	(613)	(2.100)	(246)
Alíquota - 34%	831	208	714	84
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	177	613	-	-
Efeito sobre adições	(145)	(129)	(145)	(129)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	(51)	371
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	(863)	(693)	(863)	(693)
Total dos impostos	-	-	(345)	(367)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(397)	(415)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	-	-	52	48

(*) 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.

11. OUTROS DÉBITOS COM TERCEIROS

O montante de R\$2.000, refere-se a débitos com terceiros possuidores de direitos sobre aquisições de imóveis na controlada Jukei Incorporadora S.A, a ser liquidado mediante a entrega de unidades imobiliárias a serem construídas no próprio empreendimento imobiliário da sociedade, sobre o qual não recai atualização financeira.

12. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, 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 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022 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 em 31 de março de 2023, o montante de R\$1.150, sendo processos de natureza cível (em 31 de dezembro de 2022 R\$1.252).

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O Capital social da Companhia, em 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, é de R\$1.033.440, representado por 200.000.000 de ações ordinárias. No exercício de 2022, o capital social foi elevado no montante de R\$131.000, através de aportes feitos pelos sócios, com a emissão de 25.279.415 novas ações ordinárias, totalizando 225.279.415 ações ordinárias e subsequente foi aprovado o grupamento destas ações, para 200.000.000 ações ordinárias, devidamente aprovado na Assembleia geral extraordinária datada de 17 de outubro de 2022.

Notas Explicativas

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 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, 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 31 de março de 2023 e 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$10.934.

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.

Em Assembleia geral ordinária de 26 de abril de 2023, foi aprovada a distribuição aos acionistas de dividendo obrigatório de R\$2.256 relativos ao resultado do exercício de 2022, a serem pagos até 31 de dezembro de 2023.

14. RESULTADO BÁSICO E DILUIDO POR AÇÃO

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

	Controladora	
	31/03/2023	31/03/2022
Resultado atribuível aos acionistas controladores	(2.445)	(613)
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	200.000	200.000
Resultado básico e diluído por ação expresso em reais	<u>(0,012)</u>	<u>(0,003)</u>

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

15. RECEITA LIQUIDA

A receita líquida para o exercício possui a seguinte composição:

	Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	1.377	-
Receita de locações e de serviços prestados	2.554	3.289
Total da receita operacional bruta	<u>3.931</u>	<u>3.289</u>
Deduções da receita bruta:		
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(136)	(142)
Total das deduções da receita bruta	<u>(136)</u>	<u>(142)</u>
Receita líquida	<u>3.795</u>	<u>3.147</u>

Notas Explicativas

16. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(2.027)	(1.818)	(2.042)	(1.841)
Despesas com serviços prestados	(33)	(283)	(154)	(677)
Despesas com informática, softwares e licenças	(163)	(172)	(163)	(172)
Demais despesas	(211)	(195)	(241)	(209)
Total	<u>(2.434)</u>	<u>(2.468)</u>	<u>(2.600)</u>	<u>(2.899)</u>

17. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 26 de abril de 2023, 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.

Durante o período findo em 31 de março de 2023, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores e de R\$864, sendo R\$508 fixos e R\$356 variáveis (R\$778, sendo R\$481 fixos e R\$297 variáveis em 31 de março de 2022), nas informações financeiras intermediárias consolidadas.

18. RECEITAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/03/2022	31/03/2023	31/03/2022
Receitas Financeiras:				
Juros e Variação Monetária sobre Clientes	-	-	521	1.021
Rendimentos de Aplicações Financeiras	310	817	416	847
Outras Receitas Financeiras	31	13	41	69
Total	<u>341</u>	<u>830</u>	<u>978</u>	<u>1.937</u>

19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

19.1. 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.

Notas Explicativas

19.2. Caixa líquido

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	13.092	6.569	20.074	26.607
Empréstimos e financiamentos	-	-	(154.053)	(125.647)
Caixa líquido	<u>13.092</u>	<u>6.569</u>	<u>(133.979)</u>	<u>(99.040)</u>
Patrimônio líquido	<u>1.042.696</u>	<u>1.045.141</u>	<u>1.042.696</u>	<u>1.045.141</u>
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	<u>0,01</u>	<u>0,01</u>	<u>(0,13)</u>	<u>(0,09)</u>

19.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
<u>Ativos financeiros</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	111	493	1.477	3.329
Custo amortizado:				
Contas a receber	-	-	23.634	26.966
Valor Justo por meio do resultado:				
Aplicação financeira	12.981	6.076	18.597	23.278
<u>Passivos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Fornecedores	732	864	11.251	12.339
Empréstimos e Financiamentos	-	-	154.053	125.647
Contas a pagar	-	-	702	602
Terrenos a pagar	-	-	67.623	62.178

19.4. 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.

19.5. 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.

Notas Explicativas

- 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.
- 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.

19.6. Exposição a riscos cambiais

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

19.7. 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. Em 31 de março de 2023, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade e do efeito no resultado e patrimônio líquido, utilizando 12,25% (CDI), 1,25% (IGP-DI), 1,77% (TR) e 12,25% (SELIC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber, empréstimos e financiamentos e terrenos a pagar, respectivamente:

Indicadores	Consolidado		
	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo			
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	2.278	1.709	1.139
Contas a receber (decréscimo do IGP-DI / IGPM)	295	222	148
Passivo			
Empréstimos e financiamentos (acréscimo de TR)	2.727	3.408	4.090
Terrenos a pagar (acréscimo da Selic)	8.284	10.355	12.426

Notas Explicativas

19.8. 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.

19.9. 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.

19.10. 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 demonstrações financeiras.

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 31 de março de 2023, 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.

20. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de março de 2023, 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.

21. COMPROMISSOS

A Companhia e suas controladas, em 31 de março de 2023, por meio de suas controladas, possui contratos de longo prazo no montante de R\$230.171 (R\$224.583 em 31 de dezembro de 2022), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima a ser utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

Notas Explicativas

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\$105.972 em 31 de março de 2023 (R\$106.597 em 31 de dezembro de 2022).

	Consolidado	
	31/03/2023	31/12/2022
Aluguéis a receber em 1 ano	7.042	6.643
Aluguéis a receber em 2 anos	6.575	6.436
Aluguéis a receber em 3 anos	6.460	6.257
Aluguéis a receber em 4 anos	6.460	6.257
Aluguéis a receber após 5 anos	79.435	81.004
	<u>105.972</u>	<u>106.597</u>

22. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

As informações financeiras intermediárias, forma aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 10 de maio de 2023.

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 31 de março de 2023, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

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, 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 a demonstração do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2023, 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 está 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 tomadas em conjunto.

São Paulo, 10 de maio de 2023.

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 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

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 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as informações financeiras intermediárias do período findo em 31 de março de 2023; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 10 de maio de 2023.

Flavio Ernesto Zarzur
Diretor Presidente e Diretor Financeiro

Silvio H. Iamamura
Diretor Vice-Presidente - Diretor de Operações e Relações com Investidores

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

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 25 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 480/09

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 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as informações financeiras intermediárias do período findo em 31 de março de 2023; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 10 de maio de 2023.

Flavio Ernesto Zarzur
Diretor Presidente e Diretor Financeiro

Silvio H. Iamamura
Diretor Vice-Presidente - Diretor de Operações e Relações com Investidores