

# 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 31/03/2024	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	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 31/03/2024	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023	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**

<b>Número de Ações (Unidade)</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	200.000
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>200.000</b>
<b>Em Tesouraria</b>	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>0</b>

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	1.173.022	1.119.524
1.01	Ativo Circulante	2.566	5.148
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	245	376
1.01.02	Aplicações Financeiras	2.304	4.756
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	2.304	4.756
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	2.304	4.756
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	17	16
1.02	Ativo Não Circulante	1.170.456	1.114.376
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	3.457	4.691
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	3.457	4.691
1.02.01.10.03	Outros Créditos	3.457	4.691
1.02.02	Investimentos	1.166.999	1.109.685
1.02.02.01	Participações Societárias	1.166.999	1.109.685
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.166.999	1.109.685

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	1.173.022	1.119.524
2.01	Passivo Circulante	2.771	1.685
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	168	151
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	168	151
2.01.02	Fornecedores	2.238	1.238
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2.238	1.238
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	2.238	1.238
2.01.03	Obrigações Fiscais	365	296
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	365	296
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais	365	296
2.03	Patrimônio Líquido	1.170.251	1.117.839
2.03.01	Capital Social Realizado	1.112.590	1.112.590
2.03.02	Reservas de Capital	54.869	0
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	54.869	0
2.03.04	Reservas de Lucros	2.792	5.249
2.03.04.01	Reserva Legal	767	767
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	2.025	4.482

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-2.563	-2.785
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.777	-3.298
3.04.02.01	Despesas Gerais Administrativas	-2.711	-2.434
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.066	-864
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	-7
3.04.05.01	Despesas Tributárias	0	-7
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.214	520
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.563	-2.785
3.06	Resultado Financeiro	106	340
3.06.01	Receitas Financeiras	106	341
3.06.02	Despesas Financeiras	0	-1
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-2.457	-2.445
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-2.457	-2.445
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-2.457	-2.445
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,01	-0,03
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,01	-0,03

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	-2.457	-2.445
4.03	Resultado Abrangente do Período	-2.457	-2.445

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-770	9.854
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-3.782	-3.291
6.01.01.01	Resultado do Período	-2.457	-2.445
6.01.01.02	Variação Monetária e Juros, líquidos	-111	-326
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-1.214	-520
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	1.064	-200
6.01.02.01	Outros Ativos	-22	-66
6.01.02.02	Fornecedores	1.000	-132
6.01.02.03	Outros Passivos	86	-2
6.01.03	Outros	1.948	13.345
6.01.03.01	Dividendos Recebidos de Controladas	1.948	13.345
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	639	-10.236
6.02.01	Aquisição de Títulos Financeiros	-1.500	-25.750
6.02.02	Resgate de Títulos Financeiros	4.038	19.171
6.02.03	Aquisição / Aporte em Controladas nos investimentos	-3.179	-4.567
6.02.04	Devolução de capital das controladas	1.280	910
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-131	-382
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	376	493
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	245	111

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
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	54.869	0	0	0	0	54.869
5.04.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	54.869	0	0	0	0	54.869
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-2.457	0	0	-2.457
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	-2.457	0	0	-2.457
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.167.459	0	2.792	0	0	1.170.251



**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2023 à 31/03/2023****(Reais Mil)**

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Capital Social Integralizado</b>	<b>Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria</b>	<b>Reservas de Lucro</b>	<b>Lucros ou Prejuízos Acumulados</b>	<b>Outros Resultados Abrangentes</b>	<b>Patrimônio Líquido</b>
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	0	0	0	0	0
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
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.033.440	0	11.701	-2.445	0	1.042.696

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-490	-408
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-490	-408
7.03	Valor Adicionado Bruto	-490	-408
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-490	-408
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.320	861
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	1.214	520
7.06.02	Receitas Financeiras	106	341
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	830	453
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	830	453
7.08.01	Pessoal	2.749	2.395
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.176	2.055
7.08.01.02	Benefícios	425	265
7.08.01.03	F.G.T.S.	148	75
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	538	502
7.08.02.01	Federais	538	502
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	0	1
7.08.03.03	Outras	0	1
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-2.457	-2.445
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-2.457	-2.445

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
1	Ativo Total	1.436.312	1.363.397
1.01	Ativo Circulante	162.922	183.132
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	1.657	1.791
1.01.02	Aplicações Financeiras	8.207	10.087
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	8.207	10.087
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	8.207	10.087
1.01.03	Contas a Receber	7.481	7.823
1.01.03.01	Clientes	7.481	7.823
1.01.04	Estoques	145.191	162.975
1.01.04.01	Imoveis a Comercializar	145.191	162.975
1.01.06	Tributos a Recuperar	360	359
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	360	359
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	26	97
1.01.08.03	Outros	26	97
1.01.08.03.01	Outros créditos	26	97
1.02	Ativo Não Circulante	1.273.390	1.180.265
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.273.390	1.180.265
1.02.01.04	Contas a Receber	5.994	5.811
1.02.01.04.01	Clientes	5.994	5.811
1.02.01.05	Estoques	1.253.135	1.160.419
1.02.01.05.01	Imoveis a Comercializar	1.253.135	1.160.419
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	14.261	14.035
1.02.01.10.03	Outros Créditos	14.261	14.035

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Trimestre Atual 31/03/2024</b>	<b>Exercício Anterior 31/12/2023</b>
2	Passivo Total	1.436.312	1.363.397
2.01	Passivo Circulante	8.111	7.030
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	546	499
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	546	499
2.01.02	Fornecedores	5.433	4.082
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.433	4.082
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.318	1.523
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.318	1.523
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais	1.184	1.365
2.01.03.01.03	Impostos com Recolhimentos Diferidos	134	158
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	0	110
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	0	110
2.01.05	Outras Obrigações	814	816
2.01.05.02	Outros	814	816
2.01.05.02.04	Contas a Pagar	694	696
2.01.05.02.06	Terrenos a Pagar	120	120
2.02	Passivo Não Circulante	257.950	238.528
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	257.017	237.646
2.02.03	Tributos Diferidos	933	882
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	933	882
2.02.03.01.01	Tributos com Recolhimento Diferido	933	882
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.170.251	1.117.839
2.03.01	Capital Social Realizado	1.112.590	1.112.590
2.03.02	Reservas de Capital	54.869	0
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	54.869	0
2.03.04	Reservas de Lucros	2.792	5.249
2.03.04.01	Reserva Legal	767	767
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	2.025	4.482

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.581	3.795
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-447	-773
3.03	Resultado Bruto	3.134	3.022
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-5.817	-6.086
3.04.01	Despesas com Vendas	-801	-1.420
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.204	-3.464
3.04.02.01	Despesas Gerais Administrativas	-3.138	-2.600
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.066	-864
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	2	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-814	-1.202
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-814	-1.202
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.683	-3.064
3.06	Resultado Financeiro	561	964
3.06.01	Receitas Financeiras	580	978
3.06.02	Despesas Financeiras	-19	-14
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-2.122	-2.100
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-335	-345
3.08.01	Corrente	-311	-397
3.08.02	Diferido	-24	52
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-2.457	-2.445
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-2.457	-2.445
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-2.457	-2.445
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,01	-0,03
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,01	-0,03

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-2.457	-2.445
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-2.457	-2.445
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-2.457	-2.445

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-21.090	-34.534
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-2.717	-3.077
6.01.01.01	Resultado do Período	-2.457	-2.445
6.01.01.02	Variação monetária e juros, líquidos	-595	-977
6.01.01.03	Imposto e Renda e Contribuição Social	335	345
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-12.926	-27.978
6.01.02.01	Contas a Receber	505	3.891
6.01.02.02	Imoveis a Comercializar	-14.562	-27.550
6.01.02.03	Outros Ativos	-131	-3.331
6.01.02.04	Fornecedores	1.351	-1.088
6.01.02.05	Outros Passivos	-89	100
6.01.03	Outros	-5.447	-3.479
6.01.03.01	Impostos de Renda e Contribuição Social Pagos	-354	-709
6.01.03.02	Juros Pagos	-5.093	-2.770
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	2.104	5.099
6.02.01	Aquisição de Títulos Financeiros	-18.510	-63.690
6.02.02	Resgate de Títulos Financeiros	20.614	68.789
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	18.852	27.583
6.03.01	Captação de Financiamentos	20.003	27.583
6.03.02	Amortização de Financiamentos	-1.151	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-134	-1.852
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.791	3.329
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	1.657	1.477

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024****(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	54.869	0	0	0	0	54.869	0	54.869
5.04.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	54.869	0	0	0	0	54.869	0	54.869
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-2.457	0	0	-2.457	0	-2.457
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	-2.457	0	0	-2.457	0	-2.457
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	1.167.459	0	2.792	0	0	1.170.251	0	1.170.251



**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
5.02	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	0	0	0	0	0	0	0
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
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.033.440	0	9.256	0	0	1.042.696	0	1.042.696

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Acumulado do Atual Exercício 01/01/2024 à 31/03/2024</b>	<b>Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2023 à 31/03/2023</b>
7.01	Receitas	3.709	3.931
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	3.707	3.931
7.01.02	Outras Receitas	2	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.786	-1.740
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-447	-773
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.339	-967
7.03	Valor Adicionado Bruto	1.923	2.191
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	1.923	2.191
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	580	978
7.06.02	Receitas Financeiras	580	978
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	2.503	3.169
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	2.503	3.169
7.08.01	Pessoal	2.668	3.418
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.896	2.854
7.08.01.02	Benefícios	553	415
7.08.01.03	F.G.T.S.	219	149
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.273	2.182
7.08.02.01	Federais	1.170	743
7.08.02.03	Municipais	1.103	1.439
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	19	14
7.08.03.01	Juros	19	14
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-2.457	-2.445
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-2.457	-2.445

## 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 31 de março de 2024.

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\$1.436.312 mil, representados principalmente pelos imóveis a comercializar referente aos empreendimentos comerciais concluídos, em construção, e terrenos a serem desenvolvidos.

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 31 DE MARÇO 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.

### 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).

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.

## Notas Explicativas

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.

<b>Pronunciamento</b>	<b>Descrição</b>	<b>Vigência</b>
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 decidiu não adotar antecipadamente nenhuma norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, sendo estas sem impactos relevantes nas informações financeiras intermediárias. 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>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Caixa e bancos	<u>245</u>	<u>376</u>	<u>1.657</u>	<u>1.791</u>
	<u>245</u>	<u>376</u>	<u>1.657</u>	<u>1.791</u>

### 4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras em 31 de março 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.

## Notas Explicativas

	Taxa de Remuneração	Controladora		Consolidado	
		31/03/2024	31/12/2023	31/03/2024	31/12/2023
Aplicações em CDBs	98% do CDI	2.304	4.756	8.207	10.087
		<u>2.304</u>	<u>4.756</u>	<u>8.207</u>	<u>10.087</u>

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

### 5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Cientes por incorporação de imóveis – obras concluídas	8.721	9.177
Contas a receber – locação	4.770	4.473
Provisão para perda de créditos esperada / “PCE”	<u>(16)</u>	<u>(16)</u>
	<u>13.475</u>	<u>13.634</u>
Circulante	7.481	7.823
Não circulante	5.994	5.811

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

Ano	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
2025	1.355	1.943
2026	914	1.242
2027	738	813
A partir de 2028	<u>2.987</u>	<u>1.813</u>
	<u>5.994</u>	<u>5.811</u>

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

	Consolidado	
	31/03/2024	31/12/2023
Contas a receber – locação (linearizado)	4.770	4.473
A vencer	8.113	9.042
Vencidos:		
Até 30 dias	462	97
De 31 a 60 dias	84	38
De 61 a 120 dias	<u>62</u>	<u>-</u>
	<u>608</u>	<u>135</u>
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	<u>(16)</u>	<u>(16)</u>
	13.475	13.634

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.

## Notas Explicativas

### 6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Imóveis concluídos	50.590	51.037
Imóveis em construção	768.524	753.068
Terrenos para novas obras	484.295	429.190
Encargos financeiros (i)	59.662	54.161
Adiantamento para fornecedores	<u>35.255</u>	<u>35.938</u>
	<u>1.398.326</u>	<u>1.323.394</u>
Circulante	<u>145.191</u>	<u>162.975</u>
Não circulante	<u>1.253.135</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 31 de março de 2024 e 31 de dezembro de 2023, não houve a necessidade de reconhecimento de provisão para perda de valor destes ativos.

### 7. INVESTIMENTOS

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

<u>Sociedades controladas</u>	<u>Controladora</u>							
	<u>Participação</u>		<u>Patrimônio</u>		<u>Resultado</u>	<u>Equivalência</u>	<u>Investimentos</u>	
	<u>Direta - %</u>	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Líquido</u>	<u>do</u>	<u>Patrimonial</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
	(b)							
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%	14.369	359	14.010	271	271	14.010	14.170
Colmar Incorporadora Ltda.	99,99%	197.790	9	197.781	(324)	(324)	197.781	197.757
Curupá Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	17.035	74	16.961	7	7	16.961	16.949
Itajuba Incorporadora Ltda.	99,99%	48.706	22.428	26.278	(8)	(8)	26.278	24.196
Juquei Incorporadora S.A	99,99%	42.228	153	42.075	(102)	(102)	42.075	42.027
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%	799.597	238.104	561.493	(246)	(246)	561.493	561.739
Portland Incorporadora Ltda.	99,99%	200.944	5	200.939	(386)	(386)	200.939	146.106
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%	46.280	2.942	43.338	452	452	43.338	42.886
Suecia Incorporadora Ltda.	99,99%	29.459	18	29.441	(68)	(68)	29.441	29.264
Vermont Incorporadora Ltda.	99,99%	35.817	1.147	34.670	1.618	1.618	34.670	34.570
Outros investimentos (a)						-	13	21
<b>Total de investimentos</b>						<b>1.214</b>	<b>1.166.999</b>	<b>1.109.685</b>

- (a) Outros investimentos permanentes menores do que R\$20 em 31 de março de 2024.

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

As movimentações dos investimentos podem ser assim demonstradas:

	<u>Controladora</u>	<u>Aportes e</u>	<u>Equivalência</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Controladora</u>
	<u>31/12/2023</u>	<u>Aquisições (i)</u>	<u>Patrimonial</u>		<u>31/03/2024</u>
Controladora	1.109.685	58.048	1.214	(1.948)	1.166.999

## Notas Explicativas

- (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 para até janeiro de 2027 respectivamente, no montante de R\$257.017, no não circulante, em 31 de março 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 partir de abril de 2025. A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	Saldo inicial <u>31/12/2023</u>	<u>Captação</u>	<u>Amortização</u>	<u>Juros Pagos</u>	Juros <u>incorridos</u>	Saldo final <u>31/03/2024</u>
Empréstimos e financiamentos	237.756	20.003	(1.152)	(5.092)	5.502	257.017

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	
	31/03/2024	31/12/2023
IRPJ diferido	499	481
CSLL diferida	200	194
PIS e COFINS diferidos	<u>368</u>	<u>365</u>
	<u>1.067</u>	<u>1.040</u>
Circulante	134	158
Não circulante	933	882

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

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.



## Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	(2.457)	(2.445)	(2.122)	(2.100)
Alíquota - 34%	835	831	721	714
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	413	177	-	-
Efeito sobre adições	(154)	(145)	(154)	(145)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	192	(51)
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	<u>(1.094)</u>	<u>-863</u>	<u>(1.094)</u>	<u>(863)</u>
Total dos impostos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(335)</u>	<u>(345)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(311)	(397)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	-	-	(24)	52
Taxa efetiva	0,00%	0,00%	15,79%	16,43%

(\*) 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 31 de março 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 31 de março 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 em 31 de março de 2024 e em 31 de dezembro de 2023, o montante de R\$1.091, sendo processos de natureza cível.

## 11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### a) Capital social

O Capital social da Companhia, em 31 de março 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.

No exercício de 2024 a companhia recebeu contribuições a título de adiantamento para futuro aumento de capital no montante de R\$54.869, a serem capitalizados até o final do exercício.

## 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 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 31 de março 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>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Prejuízo (Lucro) atribuível aos acionistas controladores	(2.457)	(2.445)
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	200.000	200.000
Prejuízo (Lucro) básico e diluído por ação expresso em reais	(0,01)	(0,01)

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

## 13. RECEITA LIQUIDA

A receita líquida para o exercício possui a seguinte composição:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2023</u>
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	1.072	1.377
Receita de locações e de serviços prestados	<u>2.635</u>	<u>2.554</u>
Total da receita operacional bruta	3.707	3.931
Deduções da receita bruta:		

## Notas Explicativas

	<u>Consolidado</u>	
	31/03/2024	31/03/2023
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	<u>(126)</u>	<u>(136)</u>
Total das deduções da receita bruta	<u>(126)</u>	<u>(136)</u>
Receita líquida	<u>3.581</u>	<u>3.795</u>

### 14. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo dos imóveis vendidos e locações	-	-	(447)	(773)
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(447)</u>	<u>(773)</u>
Despesas comerciais:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(29)	(80)
Despesas com comissões de vendas	-	-	(37)	(702)
Despesas com unidades em estoque	-	-	(735)	(638)
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(801)</u>	<u>(1.420)</u>
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(2.222)	(2.027)	(2.290)	(2.042)
Despesas com serviços prestados	(72)	(33)	(390)	(154)
Despesas com licenças e softwares	(193)	(163)	(193)	(163)
Demais despesas	<u>(224)</u>	<u>(211)</u>	<u>(265)</u>	<u>(241)</u>
Total	<u>(2.711)</u>	<u>(2.434)</u>	<u>(3.138)</u>	<u>(2.600)</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 31 de março de 2024, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores foi de R\$1.066, sendo R\$689 fixos e R\$377 variáveis (R\$864, sendo R\$508 fixos e R\$356 variáveis em 31 de março de 2023), nas informações financeiras intermediárias consolidadas.

### 16. RECEITAS FINANCEIRAS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	31/03/2024	31/03/2023	31/03/2024	31/03/2023
Receitas:				
Rendimento de aplicação financeira	81	310	223	416
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	325	521
Outras receitas	<u>25</u>	<u>31</u>	<u>32</u>	<u>41</u>
Total	<u>106</u>	<u>341</u>	<u>580</u>	<u>978</u>

## Notas Explicativas

### 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>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	2.549	5.132	9.864	11.878
Empréstimos e financiamentos	-	-	(257.017)	(237.757)
Caixa líquido	<u>2.549</u>	<u>5.132</u>	<u>(247.153)</u>	<u>(225.879)</u>
Patrimônio líquido	<u>1.170.251</u>	<u>1.117.839</u>	<u>1.170.251</u>	<u>1.117.839</u>
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	0,002	0,005	(0,21)	(0,20)

#### 17.3. Categorias de instrumentos financeiros:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
<u>Ativos financeiros</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	245	376	1.657	1.791
<u>Valor justo por meio do resultado:</u>				
Aplicações financeiras	2.304	4.756	8.207	10.087
<u>Custo amortizado:</u>				
Contas a receber	-	-	13.475	13.634
<u>Passivos financeiros</u>				
<u>Custo amortizado:</u>				
Fornecedores	2.238	1.238	5.433	4.082
Empréstimos e financiamentos	-	-	257.017	237.757
Contas a pagar	-	-	694	695
Terrenos a pagar	-	-	120	120

## Notas Explicativas

### 17.4. 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.

### 17.5. 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.
- 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.

## Notas Explicativas

- 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.

### 17.6. Exposição a riscos cambiais

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

### 17.7. 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 e TR para os financiamentos. Em 31 de março 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 9,25% (CDI), 4,46% (IGP-DI) e 0,65% (TR) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber e empréstimos e financiamentos, respectivamente:

<u>Indicadores</u>	Controladora			Consolidado		
	Cenário I	Cenário II	Cenário III	Cenário I	Cenário II	Cenário III
	Provável	(25%)	(50%)	Provável	(25%)	(50%)
Ativo						
Aplicações financeiras (decrésimo do CDI)	213	160	107	759	569	380
Contas a receber (decrésimo do IGP-DI / IGPM)	-	-	-	602	451	301
Passivo						
Empréstimos e financiamentos (acrésimo TR)	-	-	-	1.671	2.088	2.506

### 17.8. 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.

### 17.9. 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.

### 17.10. 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 informações financeiras intermediárias.

## Notas Explicativas

### 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 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 31 de março 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 31 de março de 2024, por meio de suas controladas, possui contratos de longo prazo no montante de R\$184.860 (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\$109.563 em 31 de março de 2024 (R\$111.343 em 31 de dezembro de 2023).

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2024</u>	<u>31/12/2023</u>
Aluguéis a receber em 1 ano	7.485	7.520
Aluguéis a receber em 2 anos	7.357	7.318
Aluguéis a receber em 3 anos	7.357	7.310
Aluguéis a receber em 4 anos	6.922	7.028
Aluguéis a receber após 5 anos	<u>80.442</u>	<u>82.167</u>
	<u>109.563</u>	<u>111.343</u>

## Notas Explicativas

### 20. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES INTERMEDIÁRIAS

As informações financeiras intermediárias, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 2 de maio de 2024.

### 21. EVENTOS SUBSEQUENTES

No dia 25 de abril de 2024 foi realizada a Assembleia Geral Ordinária da Companhia, a qual todos os itens deliberados foram aprovados.



## 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 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 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, 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 a demonstração do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de três meses findo em 31 de março 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, 2 de maio 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 informações financeiras intermediárias do período findo em 31 de março de 2024; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 02 de maio de 2024.

Flavio Ernesto Zarzur  
Diretor Presidente e Diretor Financeiro

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

Cristiane Giansante de Souza  
Diretora de Recursos Humanos

## **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 informações financeiras intermediárias do período findo em 31 de março de 2024; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 02 de maio de 2024.

Flavio Ernesto Zarzur  
Diretor Presidente e Diretor Financeiro

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

Cristiane Giansante de Souza  
Diretora de Recursos Humanos

# **ITR - Informações Trimestrais**

## **EZ INC Incorporações Comerciais S.A.**

31 de março de 2024  
com Relatório do Auditor Independente

## 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 2024, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de março de 2024 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, 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 ressaltada 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 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, 2 de maio de 2024.

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



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