

# 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 - 01/01/2022 à 31/12/2022	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	8
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	9
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	10
----------------------------------	----

## DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	11
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	12
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	14
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	15
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	16
--------------------------------------------------	----

## Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022	17
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021	18
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020	19
--------------------------------	----

Demonstração de Valor Adicionado	20
----------------------------------	----

Relatório da Administração/Comentário do Desempenho	21
-----------------------------------------------------	----

Notas Explicativas	22
--------------------	----

## Pareceres e Declarações

Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva	44
--------------------------------------------------	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	47
-------------------------------------------------------------	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	48
--------------------------------------------------------------------	----

**Dados da Empresa / Composição do Capital**

<b>Número de Ações (Unidades)</b>	<b>Último Exercício Social 31/12/2022</b>
<b>Do Capital Integralizado</b>	
Ordinárias	200.000.000
Preferenciais	0
<b>Total</b>	<b>200.000.000</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>Último Exercício 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2020</b>
1	Ativo Total	1.048.742	908.742	717.700
1.01	Ativo Circulante	6.589	63.623	96.135
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	493	511	456
1.01.02	Aplicações Financeiras	6.076	63.112	95.679
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	6.076	63.112	95.679
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	6.076	63.112	95.679
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	20	0	0
1.02	Ativo Não Circulante	1.042.153	845.119	621.565
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.568	4.422	10.798
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.568	4.422	10.798
1.02.01.10.03	Outros Créditos	2.568	4.422	10.798
1.02.02	Investimentos	1.039.585	840.697	610.767
1.02.02.01	Participações Societárias	1.039.585	840.697	610.767
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.039.585	840.697	610.767

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2020</b>
2	Passivo Total	1.048.742	908.742	717.700
2.01	Passivo Circulante	3.601	1.846	2.105
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	183	181	120
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	183	181	120
2.01.02	Fornecedores	864	486	1.157
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	864	486	1.157
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	864	486	1.157
2.01.03	Obrigações Fiscais	298	286	333
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	298	286	333
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais	298	286	333
2.01.05	Outras Obrigações	2.256	893	495
2.01.05.02	Outros	2.256	893	495
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	2.256	893	495
2.03	Patrimônio Líquido	1.045.141	906.896	715.595
2.03.01	Capital Social Realizado	1.033.440	902.440	714.005
2.03.04	Reservas de Lucros	11.701	4.456	1.590
2.03.04.01	Reserva Legal	767	292	104
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	10.934	4.164	1.486

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	7.446	2.042	1.325
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-14.388	-13.411	-2.384
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-10.850	-9.680	-684
3.04.02.02	Honorários da Administração	-3.483	-3.713	-1.644
3.04.02.03	Despesas Tributárias	-55	-18	-56
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	-4.872
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	21.834	15.453	8.581
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	7.446	2.042	1.325
3.06	Resultado Financeiro	2.055	1.717	760
3.06.01	Receitas Financeiras	2.059	1.724	763
3.06.02	Despesas Financeiras	-4	-7	-3
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	9.501	3.759	2.085
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	9.501	3.759	2.085
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	9.501	3.759	2.085
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,052	0,026	0,021
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,052	0,026	0,021

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
4.01	Lucro Líquido do Período	9.501	3.759	2.085
4.03	Resultado Abrangente do Período	9.501	3.759	2.085

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	3.445	19.078	-9.077
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-14.483	-13.500	-7.258
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	9.501	3.759	2.085
6.01.01.02	Variação monetária e Juros líquidos	-2.150	-1.806	-762
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-21.834	-15.453	-8.581
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-162	9.718	-9.189
6.01.02.01	Outros ativos	-554	10.376	-10.798
6.01.02.02	Fornecedores	378	-671	1.157
6.01.02.03	Outros passivos	14	13	452
6.01.03	Outros	18.090	22.860	7.370
6.01.03.01	Dividendos recebidos de Controladas	18.090	22.860	7.370
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-133.570	-206.964	-240.468
6.02.01	Aquisição de títulos Financeiros	-60.000	-149.734	-250.900
6.02.02	Resgate de Títulos Financeiros	119.134	184.107	155.983
6.02.03	Aquisição / Aportes em controladas, líquido do caixa recebido	-192.704	-241.337	-145.551
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	130.107	187.941	250.000
6.03.01	Aumento de Capital Social	131.000	188.436	250.000
6.03.02	Dividendos Pagos	-893	-495	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-18	55	455
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	511	456	1
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	493	511	456

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022****(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	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	131.000	0	0	-2.256	0	128.744
5.04.01	Aumentos de Capital	131.000	0	0	0	0	131.000
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-2.256	0	-2.256
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	9.501	0	9.501
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	9.501	0	9.501
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	7.245	-7.245	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	7.245	-7.245	0	0
5.07	Saldos Finais	1.033.440	0	11.701	0	0	1.045.141

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021****(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	714.005	0	1.590	0	0	715.595
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	714.005	0	1.590	0	0	715.595
5.04	Transações de Capital com os Sócios	188.435	0	0	-893	0	187.542
5.04.01	Aumentos de Capital	188.435	0	0	0	0	188.435
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-893	0	-893
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.759	0	3.759
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.759	0	3.759
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	2.866	-2.866	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	188	-188	0	0
5.06.05	Reserva para Expansão	0	0	2.678	-2.678	0	0
5.07	Saldos Finais	902.440	0	4.456	0	0	906.896

**DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020****(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	0	0	0	0	1
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1	0	0	0	0	1
5.04	Transações de Capital com os Sócios	714.004	0	0	-495	0	713.509
5.04.01	Aumentos de Capital	714.004	0	0	0	0	714.004
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-495	0	-495
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.085	0	2.085
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.085	0	2.085
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	1.590	-1.590	0	0
5.06.04	Reserva legal	0	0	104	-104	0	0
5.06.05	Reserva de expansão	0	0	1.486	-1.486	0	0
5.07	Saldos Finais	714.005	0	1.590	0	0	715.595

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-2.438	-2.097	-5.483
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-2.438	-2.097	-611
7.02.04	Outros	0	0	-4.872
7.03	Valor Adicionado Bruto	-2.438	-2.097	-5.483
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-2.438	-2.097	-5.483
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	23.893	17.177	9.344
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	21.834	15.453	8.581
7.06.02	Receitas Financeiras	2.059	1.724	763
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	21.455	15.080	3.861
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	21.455	15.080	3.861
7.08.01	Pessoal	9.931	9.440	1.478
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.798	6.709	1.478
7.08.01.02	Benefícios	2.835	2.480	0
7.08.01.03	F.G.T.S.	298	251	0
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.019	1.874	295
7.08.02.01	Federais	2.019	1.857	295
7.08.02.03	Municipais	0	17	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	4	7	3
7.08.03.01	Juros	4	7	3
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	9.501	3.759	2.085
7.08.04.02	Dividendos	2.256	893	495
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	7.245	2.866	1.590

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2020</b>
1	Ativo Total	1.254.384	1.058.396	863.529
1.01	Ativo Circulante	164.813	196.671	198.015
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.329	3.794	7.158
1.01.02	Aplicações Financeiras	23.278	64.064	101.054
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	23.278	64.064	101.054
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	23.278	64.064	101.054
1.01.03	Contas a Receber	19.690	7.887	9.693
1.01.03.01	Clientes	19.690	7.887	9.693
1.01.04	Estoques	118.074	120.518	79.302
1.01.04.01	Imoveis a Comercializar	118.074	120.518	79.302
1.01.06	Tributos a Recuperar	355	352	351
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	355	352	351
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	87	56	457
1.01.08.03	Outros	87	56	457
1.01.08.03.01	Outros créditos	87	56	457
1.02	Ativo Não Circulante	1.089.571	861.725	665.514
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.089.571	861.725	665.514
1.02.01.04	Contas a Receber	7.276	18.004	20.268
1.02.01.04.01	Clientes	7.276	18.004	20.268
1.02.01.05	Estoques	1.076.721	840.814	632.260
1.02.01.05.01	Imoveis a Comercializar	1.076.721	840.814	632.260
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	5.574	2.907	12.986
1.02.01.10.03	Outros Créditos	5.574	2.907	12.986

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2020</b>
2	Passivo Total	1.254.384	1.058.396	863.529
2.01	Passivo Circulante	102.446	50.836	34.734
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	840	640	342
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	840	640	342
2.01.02	Fornecedores	12.339	6.364	5.531
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	12.339	6.364	5.531
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.625	3.032	2.880
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.625	3.032	2.880
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais	1.897	2.666	2.623
2.01.03.01.03	Impostos com Recolhimentos Diferidos	728	366	257
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	21.606	0	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	21.606	0	0
2.01.05	Outras Obrigações	65.036	40.800	25.981
2.01.05.02	Outros	65.036	40.800	25.981
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	2.256	893	495
2.01.05.02.04	Contas a Pagar	602	756	756
2.01.05.02.05	Provisão para Garantias	0	0	150
2.01.05.02.06	Terrenos a Pagar	62.178	39.151	24.580
2.02	Passivo Não Circulante	106.797	100.664	113.200
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	104.041	6.583	0
2.02.02	Outras Obrigações	2.000	93.073	112.070
2.02.02.02	Outros	2.000	93.073	112.070
2.02.02.02.03	Terrenos a Pagar	0	91.073	110.070
2.02.02.02.04	Outros Débitos com terceiros	2.000	2.000	2.000
2.02.03	Tributos Diferidos	756	1.008	1.130
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	756	1.008	1.130
2.02.03.01.01	Tributos com Recolhimento Diferido	756	1.008	1.130
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.045.141	906.896	715.595
2.03.01	Capital Social Realizado	1.033.440	902.440	714.005

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 31/12/2020</b>
2.03.04	Reservas de Lucros	11.701	4.456	1.590
2.03.04.01	Reserva Legal	767	292	104
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	10.934	4.164	1.486

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	35.361	22.133	9.388
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-8.196	-5.374	-2.897
3.03	Resultado Bruto	27.165	16.759	6.491
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-21.402	-20.027	-8.886
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.390	-2.223	-773
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-19.133	-17.893	-3.091
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-13.038	-10.963	-1.288
3.04.02.02	Honorários da Administração	-3.555	-3.779	-1.682
3.04.02.03	Despesas Tributárias	-2.540	-3.151	-121
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	121	89	-5.022
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	5.763	-3.268	-2.395
3.06	Resultado Financeiro	6.102	8.872	5.480
3.06.01	Receitas Financeiras	6.372	9.112	5.597
3.06.02	Despesas Financeiras	-270	-240	-117
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	11.865	5.604	3.085
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-2.364	-1.845	-1.000
3.08.01	Corrente	-2.305	-1.878	-761
3.08.02	Diferido	-59	33	-239
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	9.501	3.759	2.085
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	9.501	3.759	2.085
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	9.501	3.759	2.085
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)			
3.99.01	Lucro Básico por Ação			
3.99.01.01	ON	0,052	0,026	0,021
3.99.02	Lucro Diluído por Ação			
3.99.02.01	ON	0,052	0,026	0,021

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	9.501	3.759	2.085
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	9.501	3.759	2.085
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	9.501	3.759	2.085

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-292.360	-236.746	-142.556
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	5.584	-3.102	-2.482
6.01.01.01	Lucro Líquido do Exercício	9.501	3.759	2.085
6.01.01.02	Variação Monetária e Juros, Líquidos	-6.281	-8.706	-5.567
6.01.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social - Correntes e Diferidos	2.364	1.845	1.000
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-292.655	-231.732	-138.901
6.01.02.01	Contas a Receber	1.868	11.069	6.184
6.01.02.02	Imoveis e Comercializar	-296.767	-254.196	-150.792
6.01.02.03	Outros Ativos	-2.649	10.478	-809
6.01.02.04	Fornecedores	5.975	833	5.531
6.01.02.05	Outros Passivos	-1.082	84	985
6.01.03	Outros	-5.289	-1.912	-1.173
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-1.894	-1.750	-1.173
6.01.03.02	Juros Pagos	-3.395	-162	0
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	44.072	38.871	-100.287
6.02.01	Aquisição de Títulos Financeiros	-159.870	-160.253	-256.270
6.02.02	Resgates de Títulos Financeiros	203.942	199.124	155.983
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	247.823	194.511	250.000
6.03.01	Aumento de Capital Social em Moeda Corrente	131.000	188.436	250.000
6.03.02	Captação de Financiamentos	117.716	6.570	0
6.03.03	Dividendos Pagos	-893	-495	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-465	-3.364	7.157
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.794	7.158	1
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.329	3.794	7.158

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 31/12/2022****(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	131.000	0	0	-2.256	0	128.744	0	128.744
5.04.01	Aumentos de Capital	131.000	0	0	0	0	131.000	0	131.000
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-2.256	0	-2.256	0	-2.256
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	9.501	0	9.501	0	9.501
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	9.501	0	9.501	0	9.501
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	7.245	-7.245	0	0	0	0
5.06.01	Constituição de Reservas	0	0	7.245	-7.245	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.033.440	0	11.701	0	0	1.045.141	0	1.045.141

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 31/12/2021****(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	714.005	0	1.590	0	0	715.595	0	715.595
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	714.005	0	1.590	0	0	715.595	0	715.595
5.04	Transações de Capital com os Sócios	188.435	0	0	-893	0	187.542	0	187.542
5.04.01	Aumentos de Capital	188.435	0	0	0	0	188.435	0	188.435
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-893	0	-893	0	-893
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	3.759	0	3.759	0	3.759
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	3.759	0	3.759	0	3.759
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	2.866	-2.866	0	0	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	188	-188	0	0	0	0
5.06.05	Reserva de Expansão	0	0	2.678	-2.678	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	902.440	0	4.456	0	0	906.896	0	906.896

**DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2020 à 31/12/2020****(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	0	0	0	0	1	0	1
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1	0	0	0	0	1	0	1
5.04	Transações de Capital com os Sócios	714.004	0	0	-495	0	713.509	0	713.509
5.04.01	Aumentos de Capital	714.004	0	0	0	0	714.004	0	714.004
5.04.06	Dividendos	0	0	0	-495	0	-495	0	-495
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	2.085	0	2.085	0	2.085
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	2.085	0	2.085	0	2.085
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	1.590	-1.590	0	0	0	0
5.06.04	Reserva Legal	0	0	104	-104	0	0	0	0
5.06.05	reserva de Expansão	0	0	1.486	-1.486	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	714.005	0	1.590	0	0	715.595	0	715.595

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

<b>Código da Conta</b>	<b>Descrição da Conta</b>	<b>Último Exercício 01/01/2022 à 31/12/2022</b>	<b>Penúltimo Exercício 01/01/2021 à 31/12/2021</b>	<b>Antepenúltimo Exercício 01/01/2020 à 31/12/2020</b>
7.01	Receitas	36.387	23.230	9.388
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	36.266	23.141	9.388
7.01.02	Outras Receitas	121	89	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-14.767	-10.755	-9.788
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-8.196	-5.374	-2.897
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-6.571	-5.381	-1.869
7.02.04	Outros	0	0	-5.022
7.03	Valor Adicionado Bruto	21.620	12.475	-400
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	21.620	12.475	-400
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	6.372	9.112	5.597
7.06.02	Receitas Financeiras	6.372	9.112	5.597
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	27.992	21.587	5.197
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	27.992	21.587	5.197
7.08.01	Pessoal	9.477	9.305	2.131
7.08.01.01	Remuneração Direta	6.918	6.814	1.522
7.08.01.02	Benefícios	1.950	2.105	547
7.08.01.03	F.G.T.S.	609	386	62
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	8.744	8.283	864
7.08.02.01	Federais	6.342	5.132	864
7.08.02.03	Municipais	2.402	3.151	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	270	240	117
7.08.03.01	Juros	270	240	117
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	9.501	3.759	2.085
7.08.04.02	Dividendos	2.256	893	495
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	7.245	2.866	1.590

## Relatório da Administração/Comentário do Desempenho

### RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da Ez Inc Incorporações Comerciais S.A (“Companhia” ou “EZ INC”) apresenta as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022.

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\$1.254.384 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 2022 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 DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(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.

##### 1.2. CORONAVIRUS (COVID-19)

A Organização Mundial da Saúde (OMS) anunciou que a COVID-19 é uma emergência de saúde global e passou a tratar a doença como uma pandemia, sendo necessário tomada de decisões significativas de governos e entidades do setor privado.

Em atendimento ao ofício-Circular/CVM/SNC/nº 02/2020, quanto aos impactos advindos da epidemia COVID-19, a Administração da Companhia, tomou os cuidados recomendados nos protocolos de funcionamento de suas atividades, além de todas as outras medidas de acordo com as autoridades de saúde e saneamento.

Em relação a construção dos empreendimentos imobiliários, repasses de financiamento aos clientes e a gestão de recebíveis, estes operaram em sua normalidade. A administração da Companhia está monitorando a situação, e entende que não há necessidade de reconhecimento de quaisquer perdas sobre seus ativos financeiros e não financeiros registrados nestas demonstrações financeiras.

As operações da Companhia, até o momento não tiveram reflexos sobre os eventos de COVID-19, e as previsões de lançamentos de seus empreendimentos estão considerados os correspondentes efeitos, porém, sem impactos significativos nas projeções de fluxo de caixa.

## Notas Explicativas

### 2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

#### 2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas (“demonstrações financeiras”) foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias 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 Administração seguiu o OCPC 07 e declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações financeiras, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 15 de março de 2023.

#### 2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

#### 2.3. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na nota explicativa nº 7. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores, quando aplicável.

##### Empresas controladas

Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o direto de (i) dirigir as atividades relevantes; (ii) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

#### 2.4. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais, sendo a sua moeda funcional o Real – R\$.

## Notas Explicativas

### 2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

**Julgamentos:** a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base dessas demonstrações financeiras.

**Estimativas e premissas:** as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas da data dessas demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

- **Tributos e demandas administrativas ou judiciais:** as sociedades individuais e consolidadas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matéria cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra as sociedades, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Administração da Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.
- **Valor justo de instrumentos financeiros:** quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.
- **Avaliação do valor recuperável de ativos (“impairment test”):** as sociedades revisam o valor Contábil de seus ativos não financeiros, representados, substancialmente, pelos imóveis a comercializar, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do seu valor realizável líquido. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor realizável líquido, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor realizável líquido. Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade e valor realizável líquido são: imóveis a comercializar e investimentos. A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos e unidades concluídas, pelo valor realizável líquido (método comparativo), e método involutivo (com base no fluxo de caixa de aproximadamente 46 meses para o desenvolvimento do empreendimento, que inclui, dentre outros, tributos, custos de vendas e atualização pelo INCC), para o empreendimento em construção, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução ao valor realizável líquido. Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o ágio, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é

## Notas Explicativas

reconhecida imediatamente no resultado. Em 31 de dezembro de 2022, não foram identificadas perdas de valores dos ativos tangíveis e intangíveis da Companhia e suas controladas.

### 2.6. Instrumentos financeiros

#### a) Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia e suas controladas classificam ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, e ao valor justo por meio do resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável. A Companhia e suas controladas não possui ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA).

A Companhia e suas controladas mensuram os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

A Companhia e suas controladas mensuram os ativos financeiros pelo valor justo por meio de resultado quando o objetivo for a gestão imediata do seu “caixa”, de forma a ter a liberdade para venda ou não de seu ativo. Esses ativos são mantidos para receber fluxos de caixa contratuais e vender.

Caixa e equivalentes de caixa – representado por numerário existente no caixa e contas correntes bancárias, mensuradas com base no custo amortizado, com seus efeitos reconhecidos no resultado.

Aplicações financeiras – referem-se a fundo não exclusivo de investimentos e CDB's, cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Na data de encerramento das demonstrações financeiras, todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no valor justo, com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

Contas a receber, provisão para perdas de crédito esperadas (PCE) e distrato – os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários comerciais e locações, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente (nota explicativa 2.13).

A provisão para perdas de crédito esperadas e provisão de distratos, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos.

Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica “Receita de venda de imóveis”, até a entrega das chaves, e como “Receitas financeiras” (juros ativos), após a entrega das chaves.

## Notas Explicativas

### b) “Impairment” de ativos financeiros

A Companhia e suas controladas avaliam a necessidade de reconhecimento de perdas por “impairment”, para todos ativos financeiros avaliados a custo amortizado com observação aos requerimentos emanados do CPC 48.

O valor da perda por “impairment” é mensurado como a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros original dos ativos financeiros e seu valor contábil, sendo sua diferença reconhecida no resultado do exercício. Se, num período subsequente, o valor da perda por “impairment” diminuir, a reversão dessa perda reconhecida anteriormente, também impactará na demonstração do resultado. A avaliação de PCE e distrato estão demonstradas logo acima.

### c) Passivos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia e suas controladas classificam passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado. Em 31 de dezembro de 2022, os passivos financeiros são representados, principalmente pelas rubricas: fornecedores, terrenos a pagar, e empréstimos e financiamentos.

Um passivo financeiro é classificado e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. Os passivos financeiros são mensurados pelo valor justo por meio do resultado quando do reconhecimento inicial e de forma irrevogável, eliminarem ou reduzirem diferenças entre ganhos e perdas dos descasamentos que ocorreria de mensuração de ativos e passivos.

### d) Reconhecimento de ativos e passivos financeiros não derivativos

A Companhia e suas controladas reconhecem os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia e suas controladas se tornam parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia e suas controladas desreconhecem um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando transferem os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos.

Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia e suas controladas em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia e suas controladas desreconhecem um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

## Notas Explicativas

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a EZ INC e suas controladas tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

e) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a Companhia e suas controladas não possuíam transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

### 2.7. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os imóveis em construção e terrenos estão classificados no ativo não circulante, enquanto os imóveis concluídos estão classificados no ativo circulante.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

### 2.8. Investimentos

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras individuais, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial, nas demonstrações financeiras individuais, sendo as transações eliminadas nas demonstrações financeiras consolidadas.

### 2.9. Provisão para riscos e demandas judiciais

A provisão para demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. A Companhia e suas controladas se utilizam da avaliação de seus consultores internos e externos até a última instância judicial para determinar a necessidade de reconhecer provisão, considerando o histórico e perspectivas futuras de conclusão dos processos. Adicionalmente, a Companhia não identificou efeitos da adoção do ICPC 22 - Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro que possam afetar as políticas contábeis da Companhia e as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

### 2.10. Provisão para garantia

Constituída em montante julgado necessário considerando o histórico das garantias prestadas para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem (considerando um percentual sobre o custo com base em eventos históricos e perspectivas de desembolso, ocorridos em empresas do mesmo grupo econômico).

## Notas Explicativas

Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, caso contrário, ela é utilizada através dos custos incorridos.

### 2.11. Imposto de renda e contribuição social

#### Correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota Explicativa nº 2.14. Em cada ano fiscal, a Companhia e suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação.

No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente.

Para o caso de patrimônio de afetação, o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

### 2.12. Tributos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social - PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

### 2.13. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar

A Companhia e suas controladas, ajustam os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas e terrenos a pagar a valor presente, considerando como taxa de desconto a variação das Notas do Tesouro Nacional - série B (NTN-B). Para os saldos do circulante é avaliada a relevância de seu efeito em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

### 2.14. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

- a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.
- b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

## Notas Explicativas

O custo incorrido (custo do terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (imóveis a comercializar).

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão – “POC” de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado do respectivo empreendimento.

Os montantes das receitas de vendas reconhecidas superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou não circulante, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos de clientes superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”.

A receita de venda está apresentada ao seu valor justo de acordo com o contrato de venda, e ajustado ao valor presente, calculado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção.

### 2.15. Receita de aluguéis

Os arrendamentos são normalmente classificados como arrendamentos operacionais. As receitas de aluguéis são apropriadas de acordo com o método de linearização das receitas dos contratos de locação, em conformidade com o CPC 06 (R2) – Arrendamentos.

### 2.16. Informação por segmento

As informações financeiras são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Companhia, não havendo uma segregação de gestão em conjuntos por tipo de empreendimento que pudesse caracterizar-se uma gestão por segmento, ou outros fatores que possam identificar conjunto de componentes como segmentos operacionais. Dessa forma a Companhia apresenta apenas um segmento de negócios que se trata da incorporação imobiliária comercial.

### 2.17. Demonstração do valor adicionado

Preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

### 2.18. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia e suas controladas incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, à medida que são incorridos.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações.

## Notas Explicativas

### 2.19. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras.

### 2.20. Pronunciamentos novos ou revisados

Abaixo seguem as normas e alterações válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2022 e aplicáveis para a Companhia, que decidiu não adotar antecipadamente nenhuma outra norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, sendo estas sem impactos relevantes nas demonstrações financeiras:

Pronunciamento	Descrição	Avaliação
CPC 25 – Contrato Oneroso (Custos de cumprimento de contrato)	As alterações especificam que, ao avaliar se um contrato é oneroso ou gerador de perdas, a entidade precisa incluir custos que se relacionam diretamente com um contrato de fornecimento de bens ou serviços, incluindo custos incrementais. Referente ao ciclo de melhorias 2018 – 2020.	Não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia, por não haver contratos onerosos nas operações da Companhia.
Referências à Estrutura conceitual	As alterações adicionam uma exceção ao princípio de reconhecimento do CPC 15 (R1) Combinação de Negócios (equivalente ao <i>IFRS 3 Business Combinations</i> ) para evitar a emissão de potenciais ganhos ou perdas do ‘dia 2’ decorrentes de passivos e passivos contingentes que estariam dentro do escopo do CPC 25 – Provisões, passivos e ativos contingentes (equivalente ao <i>IAS 37 Provisions, Contingent Liabilities and Contingent Assets</i> ), se incorridas Separadamente. As alterações também adicionam um novo parágrafo à IFRS 3 para esclarecer que os ativos contingentes não se qualificam para reconhecimento na data de aquisição. Referente ao ciclo de melhorias 2018 – 2020.	Não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia, pois não houve transação de combinação de negócios no exercício.
IFRS 9 / CPC 48 – Instrumentos Financeiros	A alteração esclarece as taxas que uma entidade inclui ao avaliar se os termos de um passivo financeiro novo ou modificado são substancialmente diferentes dos termos do passivo financeiro original. Essas taxas incluem apenas aquelas pagas ou recebidas entre o mutuário e o credor, incluindo as taxas pagas ou recebidas pelo mutuário ou pelo credor em nome do outro.	Não resultou em impactos relevantes nas demonstrações financeiras da Companhia, uma vez que não houve alteração nos instrumentos financeiros durante o período.

Adicionalmente, 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 2023.
A serem introduzidas no CPC 23 – Políticas contábeis, Mudança de	Esclarecer a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, bem como as técnicas	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

## Notas Explicativas

<b>Pronunciamento</b>	<b>Descrição</b>	<b>Vigência</b>
Estimativa e Retificação de Erro	de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.	
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 Companhia não espera que essas alterações tenham impactos significativos em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

### 3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	493	511	3.329	3.794
	<u>493</u>	<u>511</u>	<u>3.329</u>	<u>3.794</u>

### 4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021 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.

	Taxa de Remuneração	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Aplicações em fundos de investimento não exclusivo (*)	102,2%	6.076	59.266	23.278	60.218
Aplicações em CDB's	100,5%	-	3.846	-	3.846
		<u>6.076</u>	<u>63.112</u>	<u>23.278</u>	<u>64.064</u>

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

### 5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	23.800	22.821
Contas a receber – locação	3.182	3.095
Provisão para perda de créditos esperada / "PCE"	(16)	(25)
	<u>26.966</u>	<u>25.891</u>
Circulante	19.690	7.887
Não circulante	7.276	18.004

## Notas Explicativas

A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
2023	-	4.479
2024	2.300	2.357
2025	1.622	1.616
2026	996	1.118
A partir de 2027	2.358	8.434
	<u>7.276</u>	<u>18.004</u>

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de dezembro de 2022 e de 2021:

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber – locação (linearizado)	3.182	3.095
A vencer	<u>23.691</u>	<u>22.205</u>
Vencidos:		
Até 30 dias	50	157
De 31 a 60 dias	49	50
De 61 a 90 dias	10	43
Acima de 91 dias	-	<u>366</u>
	<u>109</u>	<u>616</u>
Provisão para perda de créditos esperada / “PCE”	(16)	(25)
	<u>26.966</u>	<u>25.891</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.

## 6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos	53.969	65.029
Imóveis em construção	650.324	420.689
Terrenos para novas obras	426.397	420.155
Encargos financeiros	22.807	9.502
Adiantamento para fornecedores	41.298	45.957
	<u>1.194.795</u>	<u>961.332</u>
Circulante	118.074	120.518
Não circulante	1.076.721	840.814

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

Em 31 de dezembro de 2022, não houve a necessidade de reconhecimento de provisão para perda de valor destes ativos, com base nas avaliações efetuadas pela Companhia, suportada por seus especialistas.

## Notas Explicativas

### 7. INVESTIMENTOS

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, os investimentos permanentes podem ser assim demonstrados:

Sociedades controladas	Controladora							
	Participação		Patrimônio		Resultado do	Equivalência	Investimentos	
	<u>Direta - %</u>	<u>Ativo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Líquido</u>	<u>Exercício</u>	<u>Patrimonial</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
	<u>2022 e 2021</u>							
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%	16.462	1.948	14.514	1.053	1.053	14.514	13.460
Colmar Incorporadora Ltda.	99,99%	183.433	62.117	121.316	(1.939)	(1.939)	121.316	42.875
Curupá Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	17.021	39	16.982	(121)	(121)	16.982	16.764
Itajubá Incorporadora Ltda.	99,99%	43.305	22.221	21.084	(6)	(6)	21.084	18.240
Juquei Incorporadora S.A.	99,99%	39.717	2.126	37.591	(319)	(319)	37.591	37.151
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%	666.048	115.787	550.261	548	548	550.261	443.663
Portland Incorporadora Ltda.	99,99%	146.107	71	146.036	(192)	(192)	146.036	141.926
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%	71.557	1.959	69.598	16.850	16.850	69.598	65.718
Suécia Incorporadora Ltda.	99,99%	28.444	2	28.442	(308)	(308)	28.442	28.289
Vermont Incorporadora Ltda.	99,99%	34.679	933	33.746	6.302	6.302	33.746	32.564
Outros investimentos (a)						(34)	15	47
<b>Total de investimentos</b>						<b>21.834</b>	<b>1.039.585</b>	<b>840.697</b>

(a) Outros investimentos permanentes menores do que R\$20 em 31 de dezembro de 2022 e 2021.

As movimentações dos investimentos permanentes podem ser assim demonstradas:

	Controladora 31/12/2021	Aportes e Aquisições	Equivalência patrimonial	Dividendos	Reduções de Capital	Controladora 31/12/2022
Controladora	840.697	195.144	21.834	(18.090)	-	1.039.585
	Controladora 31/12/2020	Aportes e Aquisições	Equivalência patrimonial	Dividendos	Reduções de Capital	Controladora 31/12/2021
Controladora	610.767	251.337	15.453	(22.860)	(14.000)	840.697

### 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\$125.647, sendo classificado R\$21.606, no circulante, e, R\$104.041, no não circulante, em 31 de dezembro de 2022 (R\$6.583 classificado no passivo não circulante em 31 de dezembro de 2021).

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

	Saldo inicial 31/12/2021	Captação	Juros pagos	Juros incorridos	Saldo final 31/12/2022
Empréstimos e financiamentos	6.583	117.716	(3.395)	4.743	125.647

## Notas Explicativas

	Saldo inicial 31/12/2020	Captação	Juros pagos	Juros incorridos	Saldo final 31/12/2021
Empréstimos e financiamentos	-	6.570	(162)	175	6.583

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	
		31/12/2022	31/12/2021
Colmar Incorporadora Ltda. (i)	Chácara Santo Antônio	62.058	130.104
Juquei Incorporadora S.A.	Moema	120	120
		<u>62.178</u>	<u>130.224</u>
Circulante		62.178	39.151
Não Circulante		-	91.073

- (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. Taxa do ajuste a valor presente aplicada foi de 10,5 a.a.

Em 31 de dezembro de 2022, 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	
	31/12/2022	31/12/2021
IRPJ diferido	574	534
CSLL diferida	260	240
PIS e COFINS diferidos	650	600
	<u>1.484</u>	<u>1.374</u>
Circulante	728	366
Não circulante	756	1.008

Os montantes classificados entre circulante e não circulante estão consistentes com a segregação das 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.

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

**Notas Explicativas**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	9.501	3.759	11.865	5.604
Alíquota - 34%	(3.230)	(1.278)	(4.034)	(1.905)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	7.424	5.254	-	-
Efeito sobre adições	(650)	(684)	(650)	(684)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	5.864	4.036
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	(3.544)	(3.292)	(3.544)	(3.292)
Total dos impostos	-	-	(2.364)	(1.845)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(2.305)	(1.878)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	-	-	(59)	33
Taxa efetiva	-	-	20%	33%

(\*) 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 dezembro de 2022 e 2021, 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 dezembro de 2022 e 2021 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 dezembro de 2022, o montante de R\$1.252, sendo processos de natureza cível (em 31 de dezembro de 2021 R\$1.589).

## Notas Explicativas

### 13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

#### a) Capital social

O Capital social da Companhia, em 31 de dezembro de 2022, é de R\$1.033.440 (em 31 de dezembro de 2021 é de R\$902.440), representado por 200.000.000 de ações ordinárias (200.000.000 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2021). O Capital social no exercício de 2022, foi elevado no montante 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 novo grupamento destas ações, para 200.000.000 ações ordinárias, devidamente aprovado na Assembleia geral extraordinária datada de 17 de outubro de 2022. O Capital social no exercício de 2021, foi elevado no montante R\$188.435, através de aportes feitos pelos sócios, com a emissão de 45.842.061 novas ações ordinárias, totalizando 245.842.061 ações ordinárias e subsequente novo grupamento destas ações para 200.000.000 ações ordinárias, devidamente aprovado na Assembleia geral extraordinária datada de 20 de dezembro de 2021.

#### 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 dezembro de 2022, o saldo é de R\$767 (em 31 de dezembro de 2021 era de R\$292).

#### 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 dezembro de 2022, o saldo é de R\$10.934 (em 31 de dezembro de 2021 é de R\$4.164).

#### 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 29 de abril de 2022, foi aprovada a distribuição aos acionistas de dividendo obrigatório de R\$893 relativos ao resultado do exercício de 2021, pagos em 30 de maio de 2022. A destinação do resultado para o exercício findo em 31 dezembro de 2022 e 2021 é a seguinte:

**Notas Explicativas**

	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
Lucro líquido do exercício	9.501	3.759
Reserva legal - 5%	(475)	(188)
	<u>9.026</u>	<u>3.571</u>
Dividendos propostos - 25%	(2.256)	(893)
Reserva de expansão	(6.770)	(2.678)
	<u>(6.770)</u>	<u>(2.678)</u>

**14. LUCRO BÁSICO E DILUIDO POR AÇÃO**

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

	Controladora	
	31/12/2022	31/12/2021
Lucro atribuível aos acionistas controladores	9.501	3.759
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares) (i)	<u>182.169</u>	<u>145.446</u>
Lucro básico e diluído por ação expresso em reais	<u>0,052</u>	<u>0,026</u>

(i) Considera os efeitos dos grupamentos das ações conforme nota explicativa 13.a.

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	
	31/12/2022	31/12/2021
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	22.387	9.881
Receita de locações e de serviços prestados	<u>13.989</u>	<u>13.260</u>
Total da receita operacional bruta	<u>36.376</u>	<u>23.141</u>
Deduções da receita bruta:		
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(1.015)	(1.008)
Total das deduções da receita bruta	<u>(1.015)</u>	<u>(1.008)</u>
Receita líquida	<u>35.361</u>	<u>22.133</u>

## Notas Explicativas

### 16. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo dos imóveis vendidos e locações	-	-	(8.196)	(5.374)
Total	-	-	(8.196)	(5.374)
Despesas comerciais:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(85)	(93)
Despesas com comissões de vendas	-	-	(108)	(428)
Despesas com unidades em estoque	-	-	(2.197)	(1.702)
Total	-	-	(2.390)	(2.223)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(8.169)	(7.334)	(8.276)	(7.419)
Despesas com serviços prestados	(929)	(1.109)	(2.939)	(2.198)
Despesas com informática, softwares e licenças	(1.000)	(617)	(1.000)	(617)
Demais despesas	(752)	(620)	(823)	(729)
Total	(10.850)	(9.680)	(13.038)	(10.963)

### 17. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 29 de abril de 2022, 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 exercício de 2022, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores e de R\$3.555, sendo R\$1.961 fixos e R\$1.594 variáveis (R\$3.779, sendo R\$2.177 fixos e R\$1.602 variáveis em 2021), nas demonstrações consolidadas.

### 18. RECEITAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Receitas Financeiras:				
Juros e Variação Monetária sobre Clientes	-	-	2.731	7.292
Rendimentos de Aplicações Financeiras	2.059	1.724	3.641	1.820
Total	2.059	1.724	6.372	9.112

### 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.

## Notas Explicativas

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.

### 19.2. Caixa líquido

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	6.569	63.623	26.607	67.858
Empréstimos e financiamentos	-	-	(125.647)	(6.583)
Caixa líquido	<u>6.569</u>	<u>63.623</u>	<u>(99.040)</u>	<u>61.275</u>
Patrimônio líquido	1.045.141	906.896	1.045.141	906.896
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	<u>0,01</u>	<u>0,07</u>	<u>(0,09)</u>	<u>0,07</u>

### 19.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
<u>Ativos financeiros</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	493	511	3.329	3.794
Custo amortizado:				
Contas a receber	-	-	26.966	25.891
Valor Justo por meio do resultado:				
Aplicação financeira	6.076	63.112	23.278	64.064
<u>Passivos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Fornecedores	864	486	12.339	6.364
Empréstimos e Financiamentos	-	-	125.647	6.583
Contas a pagar	-	-	601	756
Terrenos a pagar	-	-	62.178	130.224

### 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.

## Notas Explicativas

### 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.
- 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.

### 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 dezembro de 2022, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade e do efeito no resultado e patrimônio líquido, utilizando 13,75% (CDI), 4,0% (IGP-DI), 2,34% (TR) e 13,75% (SELIC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber, empréstimos e financiamentos e terrenos a pagar, respectivamente:

<u>Indicadores</u>	Consolidado		
	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
<b>Ativo</b>			
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	3.201	2.401	1.600
Contas a receber (decréscimo do IGP-DI / IGPM)	1.079	809	539
<b>Passivo</b>			
Empréstimos e financiamentos (acréscimo de TR)	2.940	3.675	4.410
Terrenos a pagar (acréscimo da Selic)	8.549	10.687	12.824

### 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.

## Notas Explicativas

### 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 dezembro de 2022, 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 dezembro de 2022, 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 dezembro de 2022, por meio de suas controladas, possui contratos de longo prazo no montante de R\$224.583 (R\$282.616 em 2021), 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\$106.597 em 31 de dezembro de 2022 (R\$124.912 em 2021).

## Notas Explicativas

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Aluguéis a receber em 1 ano	6.643	9.641
Aluguéis a receber em 2 anos	6.436	9.171
Aluguéis a receber em 3 anos	6.257	8.958
Aluguéis a receber em 4 anos	6.257	8.958
Aluguéis a receber após 5 anos	<u>81.004</u>	<u>88.184</u>
	<u><b>106.597</b></u>	<u><b>124.912</b></u>

### 22. EVENTO SUBSEQUENTE

Em atendimento ao ofício-circular nº 1/2023/CVM/SNC/SEP de 13/02/2023 a Companhia informa que não possui processos tributários que pudessem representar impactos em suas demonstrações financeiras decorrentes de decisão do STF sobre coisa julgada em matéria tributária ocorrida em 08/02/2023.

## Pareceres e Declarações / Relatório do Auditor Independente - Sem Ressalva

Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM

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

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

### Base para opinião

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

### Ênfase

#### Reconhecimento de receita

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade e por suas controladas e investidas, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018, sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não está ressalvada em relação a esse assunto.

#### Principal assunto de auditoria

Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

#### Análise do valor realizável líquido do saldo de imóveis a comercializar

Conforme nota explicativa 6, em 31 de dezembro de 2022, o saldo consolidado de imóveis a comercializar totalizava R\$1.194.795 mil, representando 95% do total do ativo consolidado, demonstrados pelo custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido de realização. O saldo corresponde a imóveis concluídos, em construção e terrenos para futuros lançamentos de projetos imobiliários comerciais. A diretoria avalia, periodicamente, o valor recuperável dos imóveis a comercializar, considerando determinadas expectativas e premissas para a determinação do valor provável de realização, com base na melhor estimativa do valor de venda dos estoques de unidades imobiliárias, bem como o valor provável de realização dos estoques de terrenos, com base no método de comparativo de mercado e laudos de especialistas externos, ou por meio de estudos de viabilidade dos projetos já lançados ou planejados, dentre outras premissas. Caso o valor realizável líquido seja menor que o custo, respectiva provisão é

registrada.

O monitoramento desse assunto foi considerado significativo para a nossa auditoria devido à relevância dos montantes envolvidos em relação ao total do ativo e aos potenciais riscos de identificação de perdas ao valor realizável líquido desses ativos, além das incertezas inerentes à determinação da estimativa sobre os valores esperados de recuperação, dado à utilização de informações de mercado e grau de julgamento exercido pela diretoria, na determinação das bases comparativas e dos estudos internos de viabilidade.

Como nossa auditoria conduziu esse assunto:

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros: (a) avaliação, com envolvimento de especialistas em modelos de valorização para nos auxiliar na análise das premissas utilizadas pela diretoria para o teste do valor realizável líquido dos valores dos imóveis a comercializar; (b) análise da melhor estimativa dos preços de venda dos imóveis a comercializar e dos comparativos de mercado para os terrenos, utilizados pela diretoria, e avaliação da sua razoabilidade e consistência com os dados e premissas utilizados; (c) para o valor realizável líquido suportado por estudos internos de viabilidade, a revisão das projeções de vendas futuras, incluindo a verificação dos preços considerados e sua comparação com dados de mercado, bem como a revisão dos custos projetados a incorrer e orçamentos dos projetos; (d) análise da exatidão dos cálculos aritméticos e matemáticos; e, (e) análise de informações que pudessem contradizer as premissas mais significativas e as metodologias selecionadas pela diretoria.

Baseado no resultado dos procedimentos de auditoria efetuados sobre o teste do valor realizável líquido de imóveis a comercializar, que está consistente com a avaliação da diretoria, consideramos que os critérios e premissas de valor realizável líquido de imóveis a comercializar, adotados pela diretoria, assim como as respectivas divulgações na nota explicativa 6, são aceitáveis, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em seu conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individual e consolidada do valor adicionado (DVA) referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia, e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras e registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no Pronunciamento Técnico NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em nossa opinião, essas demonstrações do valor adicionado foram adequadamente elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

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

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

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

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

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

influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

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

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela diretoria.
- Concluímos sobre a adequação do uso, pela diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, inclusive as divulgações e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 15 de março de 2023.

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

Marcos Alexandre S. Pupo  
Contador CRC-1SP221749/O-0

## **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 Demonstrações Financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2022; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente as demonstrações financeiras, mencionadas no item (i).

São Paulo, 15 de março 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 Demonstrações Financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2022; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente as demonstrações financeiras, mencionadas no item (i).

São Paulo, 15 de março de 2023.

Flavio Ernesto Zarzur - Diretor Presidente e Diretor Financeiro

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