

Índice

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	1
Balanço Patrimonial Passivo	2
Demonstração do Resultado	3
Demonstração do Resultado Abrangente	4
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	5

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	6
DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	7
Demonstração de Valor Adicionado	8

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	9
Balanço Patrimonial Passivo	10
Demonstração do Resultado	11
Demonstração do Resultado Abrangente	12
Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	13

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/09/2022	14
DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021	15
Demonstração de Valor Adicionado	16

Comentário do Desempenho	17
Notas Explicativas	18

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	32
Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	34
Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	35

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	1.037.789	908.742
1.01	Ativo Circulante	10.618	63.623
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	710	511
1.01.02	Aplicações Financeiras	9.908	63.112
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	9.908	63.112
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	9.908	63.112
1.02	Ativo Não Circulante	1.027.171	845.119
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	2.958	4.422
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.958	4.422
1.02.01.10.03	Outros Créditos	2.958	4.422
1.02.02	Investimentos	1.024.213	840.697
1.02.02.01	Participações Societárias	1.024.213	840.697
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.024.213	840.697

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	1.037.789	908.742
2.01	Passivo Circulante	1.373	1.846
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	234	181
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	234	181
2.01.02	Fornecedores	873	486
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	873	486
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	873	486
2.01.03	Obrigações Fiscais	266	286
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	266	286
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais	266	286
2.01.05	Outras Obrigações	0	893
2.01.05.02	Outros	0	893
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	893
2.03	Patrimônio Líquido	1.036.416	906.896
2.03.01	Capital Social Realizado	902.440	902.440
2.03.02	Reservas de Capital	131.000	0
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	131.000	0
2.03.04	Reservas de Lucros	4.456	4.456
2.03.04.01	Reserva Legal	292	292
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	4.164	4.164
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.480	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-116	-3.268	1.562	-226
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.615	-10.670	-3.639	-10.419
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-2.816	-7.974	-2.670	-7.441
3.04.02.02	Honorários da administração	-792	-2.644	-949	-2.928
3.04.02.03	Despesas tributárias	-7	-52	-20	-50
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.499	7.402	5.201	10.193
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-116	-3.268	1.562	-226
3.06	Resultado Financeiro	369	1.788	321	960
3.06.01	Receitas Financeiras	371	1.791	321	967
3.06.02	Despesas Financeiras	-2	-3	0	-7
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	253	-1.480	1.883	734
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	253	-1.480	1.883	734
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	253	-1.480	1.883	734
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,001	0,007	0,009	0,004
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,001	0,007	0,009	0,004

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	-253	-1.480	1.883	734
4.03	Resultado Abrangente do Período	-253	-1.480	1.883	734

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	4.233	7.898
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-10.711	-10.426
6.01.01.01	Resultado do Período	-1.480	734
6.01.01.02	Variação monetária e juros, líquidos	-1.829	-967
6.01.01.03	Resultado de equivalencia patrimonial	-7.402	-10.193
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	354	-336
6.01.02.01	Outros ativos	-66	-215
6.01.02.02	Fornecedores	387	-301
6.01.02.03	Outros passivos	33	180
6.01.03	Outros	14.590	18.660
6.01.03.01	Dividendos recebidos de controladas	14.590	18.660
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-134.141	-49.716
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-60.000	-44.300
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	115.033	123.952
6.02.03	Aquisição / Aporte em controladas, líquido do caixa recebido	-190.704	-129.368
6.02.04	Devolução de Capital das Controladas	1.530	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	130.107	41.505
6.03.03	Adiantamentos Para Futuro Aumento de Capital	131.000	42.000
6.03.04	Dividendos Pagos	-893	-495
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	199	-313
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	511	456
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	710	143

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	902.440	0	4.456	0	0	906.896
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	902.440	0	4.456	0	0	906.896
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	131.000	0	0	0	131.000
5.04.08	Adiantamento Para Futuro Aumento de Capital	0	131.000	0	0	0	131.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.480	0	-1.480
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.480	0	-1.480
5.07	Saldos Finais	902.440	131.000	4.456	-1.480	0	1.036.416

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(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
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	42.000	0	0	0	0	42.000
5.04.08	Adiantamentos Para Futuro Aumento de Capital	42.000	0	0	0	0	42.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	734	0	734
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	734	0	734
5.07	Saldos Finais	756.005	0	1.590	734	0	758.329

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.740	-317
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.740	-317
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.740	-317
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.740	-317
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	9.193	11.160
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	7.402	10.193
7.06.02	Receitas Financeiras	1.791	967
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	7.453	10.843
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	7.453	10.843
7.08.01	Pessoal	7.456	8.680
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.161	5.193
7.08.01.02	Benefícios	2.067	3.298
7.08.01.03	F.G.T.S.	228	189
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.474	1.422
7.08.02.01	Federais	1.474	1.422
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	3	7
7.08.03.01	Juros	3	7
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-1.480	734
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-1.480	734

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	1.213.888	1.058.396
1.01	Ativo Circulante	164.488	196.671
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	2.198	3.794
1.01.02	Aplicações Financeiras	28.830	64.064
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	28.830	64.064
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	28.830	64.064
1.01.03	Contas a Receber	6.118	7.887
1.01.03.01	Clientes	6.118	7.887
1.01.04	Estoques	126.338	120.518
1.01.04.01	Imoveis a Comercializar	126.338	120.518
1.01.06	Tributos a Recuperar	352	352
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	352	352
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	652	56
1.01.08.03	Outros	652	56
1.01.08.03.01	Outros créditos	652	56
1.02	Ativo Não Circulante	1.049.400	861.725
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.049.400	861.725
1.02.01.04	Contas a Receber	7.831	18.004
1.02.01.04.01	Clientes	7.831	18.004
1.02.01.05	Estoques	1.039.202	840.814
1.02.01.05.01	Imoveis a Comercializar	1.039.202	840.814
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.367	2.907
1.02.01.10.03	Outros Créditos	2.367	2.907

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	1.213.888	1.058.396
2.01	Passivo Circulante	72.192	50.836
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.242	640
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.242	640
2.01.02	Fornecedores	18.155	6.364
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	18.155	6.364
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.774	3.032
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.774	3.032
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais	1.470	2.666
2.01.03.01.03	Impostos com Recolhimentos Diferidos	304	366
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	18.187	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	18.187	0
2.01.04.01.01	Em Moeda Nacional	18.187	0
2.01.05	Outras Obrigações	32.834	40.800
2.01.05.02	Outros	32.834	40.800
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	893
2.01.05.02.04	Contas a Pagar	663	756
2.01.05.02.06	Terrenos a Pagar	32.171	39.151
2.02	Passivo Não Circulante	105.280	100.664
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	70.419	6.583
2.02.02	Outras Obrigações	34.051	93.073
2.02.02.02	Outros	34.051	93.073
2.02.02.02.03	Terrenos a Pagar	32.051	91.073
2.02.02.02.04	Outros Débitos com terceiros	2.000	2.000
2.02.03	Tributos Diferidos	810	1.008
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	810	1.008
2.02.03.01.01	Tributos com Recolhimento Diferido	810	1.008
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.036.416	906.896
2.03.01	Capital Social Realizado	902.440	902.440
2.03.02	Reservas de Capital	131.000	0
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	131.000	0
2.03.04	Reservas de Lucros	4.456	4.456
2.03.04.01	Reserva Legal	292	292
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	4.164	4.164
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-1.480	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	5.256	11.814	8.699	15.784
3.01.01	Receita líquida	5.256	11.814	8.699	15.784
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-1.099	-1.099	-3.461	-4.739
3.03	Resultado Bruto	4.157	10.715	5.238	11.045
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-4.794	-16.129	-5.027	-16.104
3.04.01	Despesas com Vendas	-635	-1.714	-642	-1.708
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-4.159	-14.527	-4.385	-14.479
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-3.189	-9.872	-3.034	-8.464
3.04.02.02	Honorários da administração	-810	-2.698	-966	-2.978
3.04.02.03	Despesas tributárias	-160	-1.957	-385	-3.037
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	112	0	83
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-637	-5.414	211	-5.059
3.06	Resultado Financeiro	1.465	5.365	2.174	7.141
3.06.01	Receitas Financeiras	1.475	5.627	2.210	7.351
3.06.02	Despesas Financeiras	-10	-262	-36	-210
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	828	-49	2.385	2.082
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-575	-1.431	-502	-1.348
3.08.01	Corrente	-557	-1.544	-496	-1.274
3.08.02	Diferido	-18	113	-6	-74
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	253	-1.480	1.883	734
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	253	-1.480	1.883	734
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	253	-1.480	1.883	734
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,001	0,007	0,009	0,004
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,001	0,007	0,009	0,004

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2021 à 30/09/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	253	-1.480	1.883	734
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	253	-1.480	1.883	734
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	253	-1.480	1.883	734

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-250.951	-135.791
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-3.338	-6.428
6.01.01.01	Lucro líquido do período	-1.480	734
6.01.01.02	Variação monetária e juros, líquidos	-3.289	-7.236
6.01.01.03	Imposto de renda e contribuição social	1.431	74
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-244.791	-128.253
6.01.02.01	Contas a receber	14.601	7.684
6.01.02.02	Imoveis a comercializar	-270.210	-141.135
6.01.02.03	Outros ativos	-56	472
6.01.02.04	Fornecedores	11.791	3.186
6.01.02.05	Outros passivos	-917	1.540
6.01.03	Outros	-2.822	-1.110
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-1.461	-1.077
6.01.03.02	Juros Pagos	-1.361	-33
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	37.832	84.162
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-123.990	-47.908
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	161.822	132.070
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	211.523	46.226
6.03.03	Adiantamentos Para Futuro Aumento de Capital	131.000	42.000
6.03.04	Captação de Empréstimos e Financiamentos	81.416	4.721
6.03.05	Dividendos Pagos	-893	-495
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.596	-5.403
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.794	7.158
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	2.198	1.755

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido	Participação dos Não Controladores	Patrimônio Líquido Consolidado
5.01	Saldos Iniciais	902.440	0	4.456	0	0	906.896	0	906.896
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	902.440	0	4.456	0	0	906.896	0	906.896
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	131.000	0	0	0	131.000	0	131.000
5.04.08	Adiantamento Para Futuro Aumento de Capital	0	131.000	0	0	0	131.000	0	131.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.480	0	-1.480	0	-1.480
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.480	0	-1.480	0	-1.480
5.07	Saldos Finais	902.440	131.000	4.456	-1.480	0	1.036.416	0	1.036.416

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/09/2021**(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	42.000	0	0	0	0	42.000	0	42.000
5.04.08	Adiantamentos Para Futuro Aumento de Capital	42.000	0	0	0	0	42.000	0	42.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	734	0	734	0	734
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	734	0	734	0	734
5.07	Saldos Finais	756.005	0	1.590	734	0	758.329	0	758.329

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/09/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/09/2021
7.01	Receitas	12.400	16.712
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	12.288	16.629
7.01.02	Outras Receitas	112	83
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-6.200	-6.563
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-1.099	-4.739
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.101	-1.824
7.03	Valor Adicionado Bruto	6.200	10.149
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	6.200	10.149
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	5.627	7.351
7.06.02	Receitas Financeiras	5.627	7.351
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	11.827	17.500
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	11.827	17.500
7.08.01	Pessoal	7.130	8.883
7.08.01.01	Remuneração Direta	5.253	5.269
7.08.01.02	Benefícios	1.427	3.330
7.08.01.03	F.G.T.S.	450	284
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	5.915	7.673
7.08.02.01	Federais	4.064	4.741
7.08.02.03	Municipais	1.851	2.932
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	262	210
7.08.03.01	Juros	262	210
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-1.480	734
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-1.480	734

Comentário do Desempenho

COMENTÁRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da Companhia apresenta as informações financeiras intermediárias referentes ao período findo em 30 de setembro 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\$1.213.888 mil, representados principalmente pelos imóveis a comercializar referente aos empreendimentos comerciais concluídos, em construção, e terrenos a serem desenvolvidos, além 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 INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO DE 2022

(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.

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. Impactos da Covid-19 e conflitos Rússia-Ucrânia nas informações contábeis intermediárias

1.2.1. 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 informações financeiras intermediárias.

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

1.2.2. Conflito Rússia-Ucrânia

A Companhia não possui relacionamento direto com os países em conflito, porém pode estar sujeita a fatores de riscos advindos deste conflito, como por exemplo aumento das taxas de juros, da inflação, dos custos de frete e combustíveis, dentre outros, com efeito nos custos de construção das unidades imobiliárias e nas condições de financiamento das unidades imobiliárias dos clientes.

Outrossim a administração da Companhia está monitorando esses possíveis efeitos e até o momento, não identificou alterações significativas em suas informações financeiras intermediárias.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICA CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis descritas na Nota explicativa 2 às demonstrações financeiras anuais, individuais e consolidadas, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021 e, portanto, devem ser lidas em conjunto, conforme facultado pelo Ofício-circular 03/2011 emitido pela CVM.

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

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

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

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas contratuais das dívidas mencionadas na Nota explicativa 8, na data da emissão dessas informações financeiras intermediárias.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	<u>710</u>	<u>511</u>	<u>2.198</u>	<u>3.794</u>
	<u>710</u>	<u>511</u>	<u>2.198</u>	<u>3.794</u>

Notas Explicativas

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras, em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 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	
		30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Aplicações em fundos de investimento não exclusivo (a)	106,3% a 109,1 do CDI	9.908	59.266	28.830	60.218
Aplicações em CDB's	-	-	3.846	-	3.846
		<u>9.908</u>	<u>63.112</u>	<u>28.830</u>	<u>64.064</u>

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

5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	10.602	22.821
Contas a receber – locação	3.372	3.095
Provisão para perda de créditos esperada / "PCE"	(25)	(25)
	<u>13.949</u>	<u>25.891</u>
Circulante	6.118	7.887
Não circulante	7.831	18.004

A composição da parcela do ativo não circulante, em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
2023	2.324	4.479
2024	1.474	2.357
2025	884	1.616
A partir de 2026	3.149	9.552
	<u>7.831</u>	<u>18.004</u>

Notas Explicativas

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021:

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Contas a receber – locação (linearizado)	3.372	3.095
A vencer	<u>9.891</u>	<u>22.205</u>
Vencidos:		
Até 30 dias	556	157
De 31 a 60 dias	58	50
De 61 a 90 dias	39	43
Acima de 91 dias	<u>58</u>	<u>366</u>
	711	616
Provisão para perda de créditos esperada / "PCE"	<u>(25)</u>	<u>(25)</u>
	<u>13.949</u>	<u>25.891</u>

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

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos	64.489	65.029
Imóveis em construção	614.535	420.689
Terrenos para novas obras	424.667	420.155
Encargos financeiros	21.415	9.502
Adiantamento para fornecedores	<u>40.434</u>	<u>45.957</u>
	<u>1.165.540</u>	<u>961.332</u>
Circulante	126.338	120.518
Não circulante	1.039.202	840.814

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

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

Notas Explicativas

7. INVESTIMENTOS

Em 30 de setembro de 2022 os investimentos permanentes podem ser assim demonstrados:

Sociedades controladas	Participação		Patrimônio		Resultado	Equivalência	Investimentos	
	Direta - %	Ativo	Passivo	Líquido	do Exercício	Patrimonial	30/09/2022	31/12/2021
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%	16.787	2.475	14.312	852	852	14.312	13.460
Colmar Incorporadora Ltda.	99,99%	182.615	64.161	118.454	(1.431)	(1.431)	118.453	42.875
Curupá Empreend. Imob.Ltda.	99,99%	17.035	58	16.977	(92)	(92)	16.977	16.764
Itajuba Incorporadora Ltda.	99,99%	40.593	19.519	21.074	(17)	(17)	21.074	18.240
Juquei Incorporadora S.A.	99,99%	39.652	2.137	37.515	(386)	(386)	37.515	37.151
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%	637.529	87.355	550.174	462	462	550.174	443.663
Portland Incorporadora Ltda.	99,99%	145.251	172	145.079	(148)	(148)	145.079	141.926
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%	59.996	1.397	58.599	3.751	3.751	58.599	65.718
Suecia Incorporadora Ltda.	99,99%	28.440	14	28.426	(299)	(299)	28.426	28.289
Vermont Incorporadora Ltda.	99,99%	34.459	871	33.588	4.744	4.744	33.588	32.564
Outros investimentos (a)						(34)	18	49
Total de investimentos						7.402	1.024.213	840.697

(a) Outros investimentos permanentes menores do que R\$ 10.000 em 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021.

As movimentações dos investimentos permanentes podem ser assim demonstradas:

	Controladora	Aportes e	Equivalência	Dividendos	Reduções de	Controladora
	31/12/2021	Aquisições	patrimonial		Capital e	30/09/2022
Controladora	840.697	190.704	7.402	(14.590)	-	1.024.213

8. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos nas informações financeiras intermediárias consolidadas são representados por financiamento imobiliário nas controladas Itajubá Incorporadora Ltda. e Mairiporã Incorporadora Ltda., sendo os encargos de 2,4% a 2,8% a.a de juros + poupança, respectivamente, com vencimento final previsto para até dezembro de 2024, no montante de R\$88.606 em 30 de setembro de 2022, sendo classificado no passivo circulante R\$18.187 e não circulante R\$70.419 (R\$6.583 em 31 de dezembro, classificado no não circulante).

A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	Saldo inicial	Captação	Juros	Juros	Saldo final
	31/12/2021		Pagos	incorridos	30/09/2022
Empréstimos e financiamentos	6.583	81.416	(1.361)	1.968	88.606

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.

Notas Explicativas

9. TERRENOS A PAGAR

Sociedade controlada	Localização	Consolidado	
		30/09/2022	31/12/2021
Colmar Incorporadora Ltda. (a)	Chácara Santo Antônio	64.102	130.104
Juquei Incorporadora S.A.	Moema	<u>120</u>	<u>120</u>
		<u>64.222</u>	<u>130.224</u>
Circulante		32.171	39.151
Não Circulante		32.051	91.073

- (a) Terreno a ser pago em parcelas semestrais com término dos pagamentos previsto para maio de 2026. Sobre o saldo a pagar, incidiram Selic + juros de 1,5% a.a até o mês de março de 2022, e em abril de 2022 a atualização foi repactuada para incorrer o encargo de 85% do CDI.

Em 30 de setembro de 2022, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pelas controladas mencionadas, para futuras incorporações e construções.

10. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021
IRPJ diferido	462	534
CSLL diferida	199	240
PIS e COFINS diferidos	<u>453</u>	<u>600</u>
	<u>1.114</u>	<u>1.374</u>
Circulante	304	366
Não circulante	810	1.008

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

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

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

	Controladora		Consolidado	
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021
Lucro (Prejuízo) antes do IRPJ e da CSLL	<u>253</u>	<u>1.883</u>	<u>828</u>	<u>2.385</u>
Aliquota - 34%	(86)	(640)	(282)	(811)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	1.190	2.134	-	-
Efeito sobre adições	(129)	(387)	(129)	(387)

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	810	1.632
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (a)	(975)	(1.107)	(975)	(936)
Total dos impostos	-	-	(575)	(502)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(557)	(496)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	-	-	(18)	(6)
Total	-	-	(575)	(502)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021
Lucro (Prejuízo) antes do IRPJ e da CSLL	(1.480)	734	(49)	2.082
Alíquota - 34%	503	(250)	17	(708)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	2.517	3.466	-	-
Efeito sobre adições	(503)	(516)	(503)	(516)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	1.572	2.118
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (a)	(2.517)	(2.700)	(2.517)	(2.242)
Total dos impostos	-	-	(1.431)	(1.348)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(1.544)	(1.274)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	-	-	113	(74)
Total	-	-	(1.431)	(1.348)

(a) 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 Juquei 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.

Notas Explicativas

12. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 30 de setembro de 2022 e 31 de dezembro de 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 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 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 30 de setembro de 2022, o montante de R\$1.155, sendo processos de natureza cível (em 31 de dezembro de 2021 R\$1.589).

13. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O Capital social da Companhia, em 30 de setembro de 2022 e em 31 de dezembro de 2021, é de R\$902.440, representado por 200.000.000 de ações ordinárias.

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) Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital

Durante o período findo em 30 de setembro de 2022, os sócios aportaram o montante de R\$131.000, a título de Adiantamentos para Futuro Aumento de capital, para suporte das operações da Companhia.

c) Reserva legal

Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados. Em 30 de setembro de 2022, o saldo é de R\$292 (em 31 de dezembro de 2021 era de R\$292).

d) Reserva de expansão

Conforme disposto no artigo 25 inciso VI do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão" terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia. Em 30 de setembro de 2022, o saldo é de R\$4.164 (em 31 de dezembro de 2021 é de R\$4.164).

Notas Explicativas

e) 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. Os dividendos foram pagos em maio de 2022.

14. RESULTADO BÁSICO E DILUIDO POR AÇÃO

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

	Controladora	
	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021
Resultado atribuível aos acionistas controladores	(1.480)	734
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	200.000	200.000
Resultado básico e diluído por ação expresso em reais	<u>(0,007)</u>	<u>0,004</u>

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

15. RECEITA LIQUIDA

A receita líquida para o exercício possui a seguinte composição:

	Consolidado			
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/01/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/01/2021 a 30/09/2021
Receita operacional bruta:				
Receita de venda de imóveis	2.242	2.277	5.706	7.471
Receita de locações e de serviços prestados	3.199	10.011	3.306	9.158
Total da receita operacional bruta	<u>5.441</u>	<u>12.288</u>	<u>9.012</u>	<u>16.629</u>
Deduções da receita bruta:				
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(185)	(474)	(313)	(845)
Total das deduções da receita bruta	<u>(185)</u>	<u>(474)</u>	<u>(313)</u>	<u>(845)</u>
Receita líquida	<u>5.256</u>	<u>11.814</u>	<u>8.699</u>	<u>15.784</u>

16. DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários, encargos e benefícios	(2.230)	(2.218)	(2.255)	(2.220)
Despesas com serviços prestados	(197)	(164)	(529)	(513)
Despesas com informática, softwares e licenças	(224)	(120)	(224)	(120)
Demais despesas	(165)	(168)	(181)	(181)
Total	<u>(2.816)</u>	<u>(2.670)</u>	<u>(3.189)</u>	<u>(3.034)</u>

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários, encargos e benefícios	(6.058)	(5.561)	(6.140)	(5.620)
Despesas com serviços prestados	(764)	(948)	(2.529)	(1.862)
Despesas com informática, softwares e licenças	(604)	(477)	(604)	(477)
Demais despesas	(548)	(455)	(599)	(505)
Total	(7.974)	(7.441)	(9.872)	(8.464)

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 período findo em 30 de setembro de 2022, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores de R\$2.698, sendo R\$1.466 fixos e R\$1.232 variáveis (R\$2.978, sendo R\$1.712 fixos e R\$1.266 variáveis, em 30 de setembro de 2021), nas informações financeiras intermediárias consolidadas.

18. RECEITAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	01/07/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021	01/07/2022 a 30/09/2022	01/07/2021 a 30/09/2021
Receitas Financeiras:				
Juros e Variação Monetária sobre Clientes	-	-	468	1.808
Rendimentos de Aplicações Financeiras	357	321	826	345
Outras receitas financeiras	14	-	181	57
Total	371	321	1.475	2.210

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021	01/01/2022 a 30/09/2022	01/01/2021 a 30/09/2021
Receitas Financeiras:				
Juros e Variação Monetária sobre Clientes	-	-	2.659	6.250
Rendimentos de Aplicações Financeiras	1.752	967	2.408	1.025
Outras receitas financeiras	39	-	560	76
Total	1.791	967	5.627	7.351

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	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	10.618	63.623	31.028	67.858
Empréstimos e financiamentos	-	-	(88.606)	(6.583)
Caixa líquido	<u>10.618</u>	<u>63.623</u>	<u>57.578</u>	<u>61.275</u>
Patrimônio líquido	<u>1.036.416</u>	<u>906.896</u>	<u>1.036.416</u>	<u>906.896</u>
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	<u>0,01</u>	<u>0,07</u>	<u>0,06</u>	<u>0,07</u>

19.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2022	31/12/2021	30/09/2022	31/12/2021
<u>Ativos financeiros</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	710	511	2.198	3.794
Custo amortizado:				
Contas a receber	-	-	13.949	25.891
Valor Justo por meio do resultado:				
Aplicação financeira	9.908	63.112	28.830	64.064
<u>Passivos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Fornecedores	873	486	18.155	6.364
Contas a pagar	-	-	663	756
Terrenos a pagar	-	-	64.222	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.

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:

Notas Explicativas

- 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.
- 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.

Notas Explicativas

Em 30 de setembro de 2022, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade e do efeito no resultado e patrimônio líquido, utilizando 11,25% (CDI), 4,80% (IGP-DI), 2,0% (TR) e 11,25% (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%)
Ativo			
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	3.243	2.433	1.622
Contas a receber (decréscimo do IGP-DI / IGPM)	670	502	335
Passivo			
Empréstimos e financiamentos	7.225	9.031	10.837
Terrenos a pagar (Acréscimo da Selic)	1.772	2.215	2.658

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 e receita líquida nas operações de aluguéis, possuem concentração de mais de 10% destes saldos com relação a um cliente, que possui contrato de locação de unidade imobiliária até o ano de 2039, com todas as cláusulas contratuais sendo adequadamente cumpridas e sem indícios de inadimplemento de qualquer natureza.

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 informações financeiras intermediárias.

Hierarquia de valor justo

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

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

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

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

Notas Explicativas

Em 30 de setembro 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 30 de setembro 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 30 de setembro de 2022, por meio de suas controladas, possui contratos de longo prazo no montante de R\$251.620 (R\$282.616 em 31 de dezembro de 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\$117.887 (R\$124.912 em 31 de dezembro 2021).

22. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS

As informações financeiras intermediárias, foram aprovadas pelo Conselho de administração da Companhia e autorizadas para emissão em 9 de novembro de 2022.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

Relatório sobre a revisão de informações trimestrais

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

Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, da EZ INC Incorporações Comerciais S.A. (Companhia), contidas no Formulário de Informações Trimestrais (ITR) referente ao trimestre findo em 30 de setembro de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, para os períodos de três e nove meses findos em 30 de setembro de 2022, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A diretoria é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, de acordo com a NBC TG 21 Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

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

Conclusão sobre as informações intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, incluídas nas informações trimestrais acima referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com a NBC TG 21 e a IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as informações contábeis intermediárias, individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais ITR, foram elaboradas de acordo com o Pronunciamento Técnico NBC TG 21 e com o IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, segue o entendimento da diretoria da Companhia quanto a aplicação do NBC TG 47, alinhado com aquele manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNC/SEP n.º 02/2018. Nossa conclusão não está ressalvada em relação a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações trimestrais acima referidas incluem a demonstração do valor adicionado (DVA), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2022, elaboradas sob a responsabilidade da diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IAS 34 aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"). Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das informações trimestrais, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações contábeis intermediárias e registros contábeis, conforme aplicável, e se sua forma e conteúdo está de acordo com os critérios definidos na NBC TG 09 Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações do valor adicionado não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nessa Norma e de forma consistente em relação às informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 09 de novembro de 2022.

ERNST & YOUNG
Auditores Independentes S.S.
CRC-SP034519/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 informações financeiras intermediárias do período findo em 30 de setembro de 2022; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 09 de novembro de 2022.

Flavio Ernesto Zarzur
Diretor Presidente e Diretor Financeiro

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

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

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

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ INC Incorporações Comerciais S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.727.157/0001-06, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as informações financeiras intermediárias do período findo em 30 de setembro de 2022; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 09 de novembro de 2022.

Flavio Ernesto Zarzur
Diretor Presidente e Diretor Financeiro

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