

# **Demonstrações Financeiras Individuais e Consolidadas**

**Ez Inc Incorporações Comerciais S.A.**

Referentes ao Exercício findo em 31 de dezembro de 2023  
com Relatório do Auditor Independente

## 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 2023.

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

Em termos consolidados, nossos ativos somaram R\$1.363.397 mil, representados principalmente pelos imóveis a comercializar referente aos empreendimentos comerciais concluídos, em construção, e terrenos a serem desenvolvidos.

A administração

### ***Câmara de Arbitragem***

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

### ***Relacionamento com Auditores Independentes***

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S.S não prestaram em 2023 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

## **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 2023 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 as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

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 2023, 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 individuais e 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, 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 contém ressalva relacionada 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 2023, o saldo consolidado de imóveis a comercializar totalizava R\$1.323.394 mil, representando 97% 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 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 2023, 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, individual e consolidado, 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 obtemos 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.
- Obtemos 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.
- Concluimos 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 planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos 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, 14 de março de 2024.

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

Marcos Alexandre S. Pupo  
Contador CRC-SP221749/O



## EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022			31/12/2023	31/12/2022		
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	3	376	493	1.791	3.329	Fornecedores	1.238	864	4.082	12.339	
Aplicações financeiras	4	4.756	6.076	10.087	23.278	Empréstimos e Financiamentos	8	-	110	21.606	
Contas a receber	5	-	-	7.823	19.690	Obrigações trabalhistas		151	499	840	
Imóveis a comercializar	6	-	-	162.975	118.074	Obrigações fiscais		296	1.365	1.897	
Tributos a compensar		-	-	359	355	Contas a pagar		-	696	602	
Outros créditos		16	20	97	87	Terrenos a pagar	9	-	120	62.178	
Total do ativo circulante		5.148	6.589	183.132	164.813	Dividendos a pagar	12.d	-	2.256	-	2.256
						Tributos com recolhimento diferido	10.a	-	-	158	728
NÃO CIRCULANTE						Total do passivo circulante		1.685	3.601	7.030	102.446
Contas a receber	5	-	-	5.811	7.276						
Imóveis a comercializar	6	-	-	1.160.419	1.076.721	NÃO CIRCULANTE					
Outros créditos		4.691	2.568	14.035	5.574	Empréstimos e Financiamentos	8	-	-	237.646	104.041
Investimentos	7	1.109.685	1.039.585	-	-	Tributos com recolhimento diferido	10.a	-	-	882	756
Total do ativo não circulante		1.114.376	1.042.153	1.180.265	1.089.571	Outros débitos com terceiros		-	-	-	2.000
						Total do passivo não circulante		-	-	238.528	106.797
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social	12.a	1.112.590	1.033.440	1.112.590	1.033.440
						Reserva Legal	12.b	767	767	767	767
						Reserva de Expansão	12.c	4.482	10.934	4.482	10.934
						Total do patrimônio líquido		1.117.839	1.045.141	1.117.839	1.045.141
TOTAL DO ATIVO		1.119.524	1.048.742	1.363.397	1.254.384	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.119.524	1.048.742	1.363.397	1.254.384

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA OS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o valor por ação)

	Nota <u>explicativa</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Receita Líquida	14	-	-	16.426	35.361
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	15	-	-	(2.975)	(8.196)
<b>LUCRO BRUTO</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>13.451</b>	<b>27.165</b>
<b>(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS</b>					
Despesas comerciais	15	-	-	(3.163)	(2.390)
Despesas gerais e administrativas	15	(10.512)	(10.850)	(11.749)	(13.038)
Honorários da administração	16	(3.879)	(3.483)	(3.879)	(3.555)
Equivalência patrimonial	7	6.566	21.834	-	-
Despesas tributárias		(67)	(55)	(2.844)	(2.540)
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas		-	-	75	121
<b>LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS E IMPOSTOS</b>		<b>(7.892)</b>	<b>7.446</b>	<b>(8.109)</b>	<b>5.763</b>
<b>RESULTADO FINANCEIRO</b>					
Receitas financeiras	17	1.442	2.059	3.832	6.372
Despesas financeiras		(2)	(4)	(570)	(270)
<b>LUCRO / (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>		<b>(6.452)</b>	<b>9.501</b>	<b>(4.847)</b>	<b>11.865</b>
<b>IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL</b>					
Imposto de renda e contribuição social correntes	10.b	-	-	(1.764)	(2.305)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	10.b	-	-	159	(59)
<b>LUCRO / (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO</b>		<b>(6.452)</b>	<b>9.501</b>	<b>(6.452)</b>	<b>9.501</b>
<b>LUCRO / (PREJUÍZO) BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$</b>	13	<b>(0,03)</b>	<b>0,05</b>	<b>(0,03)</b>	<b>0,05</b>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE  
PARA OS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

---

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
LUCRO / (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	(6.452)	9.501	(6.452)	9.501
Outros componentes do resultado abrangente	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>(6.452)</u>	<u>9.501</u>	<u>(6.452)</u>	<u>9.501</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO  
PARA OS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota Explicativa	Capital social	Reservas de Lucros			Total do Patrimônio líquido Controladora e consolidado
			Reserva legal	Reserva de Expansão	Lucros / Prejuízos Acumulados	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		<u>902.440</u>	<u>292</u>	<u>4.164</u>	<u>-</u>	<u>906.896</u>
Aporte dos sócios	12.a	131.000	-	-	-	131.000
Lucro Líquido do Exercício	13	-	-	-	9.501	9.501
Constituição de Reserva Legal	12.b	-	475	-	(475)	-
Dividendos Propostos	12.d	-	-	-	(2.256)	(2.256)
Contribuição para Reserva de Expansão	12.c	-	-	6.770	(6.770)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		<u>1.033.440</u>	<u>767</u>	<u>10.934</u>	<u>-</u>	<u>1.045.141</u>
Aporte dos sócios	12.a	79.150	-	-	-	79.150
Prejuízo Líquido do Exercício	13	-	-	-	(6.452)	(6.452)
Transferência do Prejuízo do exercício				(6.452)	6.452	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		<u>1.112.590</u>	<u>767</u>	<u>4.482</u>	<u>-</u>	<u>1.117.839</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

**EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A**

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA  
PARA OS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022  
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)**

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS</b>				
Lucro / Prejuízo líquido do exercício	(6.452)	9.501	(6.452)	9.501
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:				
Variação monetária e juros, líquidos	(1.511)	(2.150)	(3.970)	(6.281)
Equivalência patrimonial	(6.566)	(21.834)	-	-
Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos	-	-	1.605	2.364
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	14.818	1.868
Imóveis a comercializar	-	-	(172.036)	(296.767)
Outros ativos	(335)	(554)	(8.358)	(2.649)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	374	378	(8.257)	5.975
Outros passivos	(35)	14	(2.972)	(1.081)
Dividendos recebidos de controladas	26.803	18.090	-	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(1.856)	(1.894)
Juros pagos	-	-	(14.594)	(3.395)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	<u>12.278</u>	<u>3.445</u>	<u>(202.072)</u>	<u>(292.360)</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>				
Aquisição de títulos financeiros	(86.850)	(60.000)	(195.540)	(159.870)
Resgate de títulos financeiros	89.564	119.134	211.097	203.942
Devolução de capital das Controladas	8.306	2.440	-	-
Aquisição / aporte em controladas, líquido do caixa recebido	(100.309)	(195.144)	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	<u>(89.289)</u>	<u>(133.570)</u>	<u>15.557</u>	<u>44.072</u>
<b>FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>				
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	108.083	117.716
Aumento de capital social em moeda corrente	79.150	131.000	79.150	131.000
Dividendos pagos	(2.256)	(893)	(2.256)	(893)
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	<u>76.894</u>	<u>130.107</u>	<u>184.977</u>	<u>247.823</u>
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u>(117)</u>	<u>(18)</u>	<u>(1.538)</u>	<u>(465)</u>
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	493	511	3.329	3.794
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	376	493	1.791	3.329
<b>AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA</b>	<u>(117)</u>	<u>(18)</u>	<u>(1.538)</u>	<u>(465)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.ADEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO  
PARA OS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022

(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
RECEITAS				
Vendas de imóveis e prestações de serviços	-	-	16.991	36.266
Outras receitas	-	-	75	121
Total	-	-	17.066	36.387
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos tributos - ICMS, IPI, PIS e COFINS):				
Custo dos imóveis e dos serviços vendidos	-	-	(2.975)	(8.196)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(1.872)	(2.438)	(5.161)	(6.571)
Outros	-	-	-	-
Total	(1.872)	(2.438)	(8.136)	(14.767)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(1.872)	(2.438)	8.930	21.620
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(1.872)	(2.438)	8.930	21.620
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	6.566	21.834	-	-
Receitas financeiras	1.442	2.059	3.832	6.372
	8.008	23.893	3.832	6.372
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	6.136	21.455	12.762	27.992
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	6.136	21.455	12.762	27.992
Pessoal:				
Remuneração direta	8.422	6.798	7.166	6.918
Benefícios	1.691	2.835	2.315	1.950
FGTS	340	298	592	609
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	2.133	2.019	5.075	6.342
Municipais	-	-	3.495	2.402
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	2	4	570	270
Remuneração de capitais próprios:				
Dividendos mínimos obrigatórios	-	2.256	-	2.256
Lucros / Prejuízos no exercício (Reservas legal e de expansão)	(6.452)	7.245	(6.452)	7.245

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

## 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 2023 e 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, operando as atividades imobiliárias comerciais do grupo.

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

#### 2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

##### 2.1. Declaração de conformidade

As 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 13 de março de 2024.

## 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 direito 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\$.

## 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 reconhecida imediatamente no resultado. Em 31 de dezembro de 2023, 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.

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 2023, 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.

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 2023 e 2022, 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).

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:

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.

#### 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 2023 e aplicáveis para a Companhia.

Pronunciamento	Descrição	Avaliação
CPC 23 - políticas contábeis, mudança de estimativa e retificação de erro / Alterações ao IAS 8	Esclarece a distinção entre mudanças em estimativas contábeis, mudanças em políticas contábeis e correção de erros. Elas também esclarecem como as entidades utilizam técnicas de mensuração e inputs para desenvolver estimativas contábeis.	Não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.
CPC 26 - Apresentação das demonstrações contábeis / Alterações ao IAS 1	As alterações fornecem orientações e exemplos para ajudar as entidades a aplicar julgamentos de materialidade às divulgações de políticas contábeis. As alterações visam ajudar as entidades a fornecer divulgações de políticas contábeis mais úteis, substituindo o requisito para as entidades divulgarem suas políticas contábeis “significativas” por um requisito para divulgar suas políticas contábeis “materiais” e adicionando orientação sobre como as entidades aplicam o conceito de materialidade ao tomar decisões sobre divulgações de políticas contábeis.	Não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia.

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

A Companhia decidiu não adotar antecipadamente nenhuma norma, interpretação ou alteração que tenham sido emitidas, sendo estas sem impactos relevantes nas demonstrações financeiras. A Companhia não espera que essas alterações tenham impactos significativos em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

### 3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Caixa e bancos	<u>376</u>	<u>493</u>	<u>1.791</u>	<u>3.329</u>
	<u>376</u>	<u>493</u>	<u>1.791</u>	<u>3.329</u>

### 4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2023 e 2022 possuem vencimento de curto prazo e alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia. Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no valor justo com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

	Taxa de <u>Remuneração</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Aplicações em CDBs	99% do CDI	4.756	-	10.087	-
Aplicações em fundos de investimento não exclusivos (*)	-	<u>-</u>	<u>6.076</u>	<u>-</u>	<u>23.278</u>
		<u>4.756</u>	<u>6.076</u>	<u>10.087</u>	<u>23.278</u>

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

### 5. CONTAS A RECEBER

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Cientes por incorporação de imóveis – obras concluídas	9.177	23.800
Contas a receber – locação	4.473	3.182
Provisão para perda de créditos esperada / “PCE”	<u>(16)</u>	<u>(16)</u>
	<u>13.634</u>	<u>26.966</u>
Circulante	7.823	19.690
Não circulante	5.811	7.276

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

Ano	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
2024	-	2.300
2025	1.943	1.622
2026	1.242	996
2027	813	695
A partir de 2028	<u>1.813</u>	<u>1.663</u>
	<u>5.811</u>	<u>7.276</u>



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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Contas a receber – locação (linearizado)	4.473	3.182
A vencer	9.042	23.691
Vencidos:		
Até 30 dias	97	50
De 31 a 60 dias	<u>38</u>	<u>49</u>
De 61 a 90 dias	<u>-</u>	<u>10</u>
	<u>135</u>	<u>109</u>
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	(16)	(16)
	13.634	26.966

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.

## 6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Imóveis concluídos	51.037	53.969
Imóveis em construção	753.068	650.324
Terrenos para novas obras	429.190	426.397
Encargos financeiros (i)	54.161	22.807
Adiantamento para fornecedores	<u>35.938</u>	<u>41.298</u>
	<u>1.323.394</u>	<u>1.194.795</u>
Circulante	<u>162.975</u>	<u>118.074</u>
Não circulante	<u>1.160.419</u>	<u>1.076.721</u>

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

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

Em 31 de dezembro de 2023 e 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.

## 7. INVESTIMENTOS

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

<u>Sociedades controladas (b)</u>	<b>Controladora</b>							
	<b>Participação</b>		<b>Patrimônio</b>		<b>Resultado do</b>	<b>Equivalência</b>	<b>Investimentos</b>	
	<b>Direta - %</b>	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>	<b>Líquido</b>	<b>Exercício</b>	<b>Patrimonial</b>	<b>31/12/2023</b>	<b>31/12/2022</b>
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%	14.505	335	14.170	850	850	14.170	14.514
Colmar Incorporadora Ltda.	99,99%	197.772	13	197.759	(1.612)	(1.612)	197.757	121.316
Curupá Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	16.980	31	16.949	(29)	(29)	16.949	16.982
Itajubá Incorporadora Ltda.	99,99%	47.563	23.366	24.197	(37)	(37)	24.196	21.084
Juquei Incorporadora S.A	99,99%	42.178	151	42.027	(350)	(350)	42.027	37.591
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%	779.553	217.814	561.739	(716)	(716)	561.739	550.261
Portland Incorporadora Ltda.	99,99%	146.135	29	146.106	(1.332)	(1.332)	146.106	146.036
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%	47.133	4.247	42.886	2.574	2.574	42.886	69.598
Suécia Incorporadora Ltda.	99,99%	29.276	12	29.264	345	345	29.264	28.442
Vermouth Incorporadora Ltda.	99,99%	35.675	1.105	34.570	6.869	6.869	34.570	33.746
Outros investimentos (a)						4	21	15
<b>Total de investimentos</b>						<b>6.566</b>	<b>1.109.685</b>	<b>1.039.585</b>

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

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

As movimentações dos investimentos podem ser assim demonstradas:

	<u>Controladora</u> <u>31/12/2022</u>	<u>Aportes e</u> <u>Aquisições</u>	<u>Equivalência</u> <u>Patrimonial</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Redução</u> <u>de Capital</u>	<u>Controladora</u> <u>31/12/2023</u>
Controladora	1.039.585	100.309	6.566	(26.803)	(9.972)	1.109.685
	<u>Controladora</u> <u>31/12/2021</u>	<u>Aportes e</u> <u>Aquisições</u>	<u>Equivalência</u> <u>patrimonial</u>	<u>Dividendos</u>	<u>Reduções de</u> <u>Capital</u>	<u>Controladora</u> <u>31/12/2022</u>
Controladora	840.697	195.144	21.834	(18.090)	-	1.039.585

## 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 2024 e até janeiro de 2027 respectivamente, no montante de R\$110, classificado no passivo circulante referente aos juros pagos mensalmente, e R\$237.646, no não circulante, em 31 de dezembro de 2023 (R\$125.647, classificado no passivo circulante R\$21.606, e, R\$104.041, no não circulante em 31 de dezembro de 2022).

O saldo no passivo não circulante é representado pelos financiamentos e parcelas a vencer a partir de janeiro de 2025. A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	Saldo inicial <u>31/12/2022</u>	<u>Captação</u>	<u>Amortização</u>	<u>Juros Pagos</u>	Juros <u>incorridos</u>	Saldo final <u>31/12/2023</u>
Empréstimos e financiamentos	125.647	108.083	-	(14.594)	18.621	237.757
	Saldo inicial 31/12/2021	<u>Captação</u>	<u>Amortização</u>	<u>Juros Pagos</u>	Juros <u>incorridos</u>	Saldo final 31/12/2022
Empréstimos e financiamentos	6.583	117.716	-	(3.395)	4.743	125.647

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

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

## 9. TERRENOS A PAGAR

<u>Sociedade controlada</u>	<u>Localização</u>	<u>Consolidado</u>	
		<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Colmar Incorporadora Ltda. (i)	Chácara Santo Antônio	-	62.058
Juquei Incorporadora Ltda.	Moema	120	120
		<u>120</u>	<u>62.178</u>
Circulante		120	62.178

(i) Terreno quitado em moeda corrente nacional durante o exercício.

Em 31 de dezembro de 2023 e 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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
IRPJ diferido	481	574
CSLL diferida	193	260
PIS e COFINS diferidos	<u>367</u>	<u>650</u>
	<u>1.041</u>	<u>1.484</u>
Circulante	158	728
Não circulante	882	756

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	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	(6.452)	9.501	(4.847)	11.865
Alíquota - 34%	2.194	(3.230)	1.648	(4.034)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	2.232	7.424	-	-
Efeito sobre adições	(684)	(650)	(684)	(650)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	1.173	5.864
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	<u>(3.742)</u>	<u>(3.544)</u>	<u>(3.742)</u>	<u>(3.544)</u>
Total dos impostos	<u>=====</u>	<u>=====</u>	<u>(1.605)</u>	<u>(2.364)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(1.764)	(2.305)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	-	-	159	(59)
Taxa efetiva	0,00%	0,00%	33,11%	-19,92%

(\*) 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. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação.

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas efetuadas por advogados externos e pela administração, em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não existiam processos judiciais ou administrativos de qualquer natureza com risco de perda provável, e, portanto, não houve necessidade de constituição de provisão para demandas judiciais.

A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja probabilidade de perda é possível, que totalizaram em 31 de dezembro de 2023, o montante de R\$1.091, sendo processos de natureza cível (em 31 de dezembro de 2022 R\$1.252).

## 12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

### a) Capital social

O Capital social da Companhia, em 31 de dezembro de 2023, é de R\$1.112.590 (em 31 de dezembro de 2022 é de R\$1.033.440), representado por 200.000.000 de ações ordinárias.

No exercício de 2022, o capital social foi elevado no montante de R\$131.000, através de aportes feitos pelos sócios, com a emissão de 25.279.415 novas ações ordinárias, totalizando 225.279.415 ações ordinárias e subsequente foi aprovado o grupamento destas ações, para 200.000.000 ações ordinárias.

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

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 2023 e de 2022, o saldo é de R\$767.

c) Reserva de expansão

Conforme disposto no artigo 25 inciso VI do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Expansão” terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia. Em 31 de dezembro de 2023 o saldo é de R\$4.482 com a absorção do prejuízo do exercício, e em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$10.934.

d) Dividendos

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

Em Assembleia geral ordinária de 26 de abril de 2023, foi aprovada a distribuição aos acionistas de dividendo obrigatório de R\$2.256, relativos ao resultado do exercício de 2022, os quais foram totalmente pagos em junho de 2023. Abaixo o cálculo dos dividendos referentes ao exercício de 2022:

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

### 13. RESULTADO BÁSICO E DILUIDO POR AÇÃO

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

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Prejuízo (Lucro) atribuível aos acionistas controladores	(6.452)	9.501
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	186.857	170.132
Prejuízo (Lucro) básico e diluído por ação expresso em reais	(0,03)	0,06

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

## 14. RECEITA LIQUIDA

A receita líquida para o exercício possui a seguinte composição:

	<u>Consolidado</u>	
	31/12/2023	31/12/2022
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	8.147	22.387
Receita de locações e de serviços prestados	<u>10.973</u>	<u>13.989</u>
Total da receita operacional bruta	19.120	36.376
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(2.130)	-
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	<u>(564)</u>	<u>(1.015)</u>
Total das deduções da receita bruta	(2.694)	(1.015)
Receita líquida	<u>16.426</u>	<u>35.361</u>

## 15. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo dos imóveis vendidos e locações	-	-	(2.975)	(8.196)
Total	-	-	(2.975)	(8.196)
Despesas comerciais:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(217)	(85)
Despesas com comissões de vendas	-	-	(910)	(108)
Despesas com unidades em estoque	-	-	(2.036)	(2.197)
Total	-	-	(3.163)	(2.390)
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(8.639)	(8.169)	(8.921)	(8.276)
Despesas com serviços prestados	(207)	(929)	(1.022)	(2.939)
Despesas com licenças e softwares	(901)	(1.000)	(901)	(1.000)
Demais despesas	<u>(765)</u>	<u>(752)</u>	<u>(905)</u>	<u>(823)</u>
Total	(10.512)	(10.850)	(11.749)	(13.038)

## 16. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 26 de abril de 2023, por meio de Assembleia Geral Ordinária, foi aprovado o limite de remuneração bruta global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$7.000.

Durante o exercício de 2023, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores foi de R\$3.879, sendo R\$2.204 fixos e R\$1.675 variáveis (R\$3.555, sendo R\$1.961 fixos e R\$1.594 variáveis em 2022), nas demonstrações consolidadas.

## 17. RECEITAS FINANCEIRAS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Receitas:				
Rendimento de aplicação financeira	1.325	2.059	2.341	2.731
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	1.306	3.641
Outras receitas	<u>117</u>	<u>-</u>	<u>185</u>	<u>-</u>
Total	<u>1.442</u>	<u>2.059</u>	<u>3.832</u>	<u>6.372</u>

## 18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

### 18.1. Gestão de risco de capital

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

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

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

### 18.2. Caixa líquido

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	5.132	6.569	11.878	26.607
Empréstimos e financiamentos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(237.757)</u>	<u>(125.647)</u>
Caixa líquido	<u>5.132</u>	<u>6.569</u>	<u>(225.879)</u>	<u>(99.040)</u>
Patrimônio líquido	<u>1.117.839</u>	<u>1.045.141</u>	<u>1.117.839</u>	<u>1.045.141</u>
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	0,00	0,01	(0,20)	(0,09)

Categorias de instrumentos financeiros:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
<u>Ativos financeiros</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	376	493	1.791	3.329
<u>Valor justo por meio do resultado:</u>				
Aplicações financeiras	4.756	6.076	10.087	23.278
<u>Custo amortizado:</u>				
Contas a receber	-	-	13.634	26.966
<u>Passivos financeiros</u>				
<u>Custo amortizado:</u>				
Fornecedores	1.238	864	4.082	12.339
Empréstimos e financiamentos	-	-	237.757	125.647
Contas a pagar	-	-	695	602
Terrenos a pagar	-	-	120	62.178

### 18.3. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

### 18.4. Gestão de risco de mercado

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

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



- 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.

#### 18.5. Exposição a riscos cambiais

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

#### 18.6. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI e TR para os financiamentos. Em 31 de dezembro de 2023, a Administração efetuou análise de sensibilidade e do efeito no resultado e patrimônio líquido, utilizando índices e percentuais baseados em estimativas de consultores externos de 10% (CDI), 3% (IGP-DI), 0,64% (TR), 3,9% (IPCA) e 10% (SELIC) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber e empréstimos e financiamentos, respectivamente:

<u>Indicadores</u>	Controladora			Consolidado		
	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
<b>Ativo</b>						
Aplicações financeiras (decrécimo do CDI)	476	357	238	1.009	757	504
Contas a receber (decrécimo do IGP-DI / IGPM)	-	-	-	410	307	205
<b>Passivo</b>						
Empréstimos e financiamentos (acrécimo TR)	-	-	-	1.522	1.902	2.282

#### 18.7. Gestão do risco de liquidez

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

#### 18.8. Concentração de risco

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

#### 18.9. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas, que se encontram registrados pelo custo amortizado, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das 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 2023, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos. Todos os instrumentos financeiros existentes estão classificados no nível 2 de hierarquia.

### 19. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de dezembro de 2023, os seguintes contratos de seguros:

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

### 20. COMPROMISSOS

A Companhia e suas controladas, em 31 de dezembro de 2023, por meio de suas controladas, possui contratos de longo prazo no montante de R\$177.771 (R\$224.583 em 31 de dezembro de 2022), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima a ser utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

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\$111.343 em 31 de dezembro de 2023 (R\$106.597 em 31 de dezembro de 2022).

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2023</u>	<u>31/12/2022</u>
Aluguéis a receber em 1 ano	7.520	6.643
Aluguéis a receber em 2 anos	7.318	6.436
Aluguéis a receber em 3 anos	7.310	6.257
Aluguéis a receber em 4 anos	7.028	6.257
Aluguéis a receber após 5 anos	<u>82.167</u>	<u>81.004</u>
	<u>111.343</u>	<u>106.597</u>

## **DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM Nº 80/22**

Declaramos, na qualidade de diretores da **EZ INC Incorporações Comerciais S.A.** ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.727.157/0001-06, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as Demonstrações Financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2023; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia, referente as demonstrações financeiras mencionadas no item (i).

São Paulo, 14 de março de 2024.

Flavio Ernesto Zarzur  
Diretor Presidente e Diretor Financeiro

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