

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital	1
-----------------------	---

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo	2
---------------------------	---

Balanço Patrimonial Passivo	3
-----------------------------	---

Demonstração do Resultado	4
---------------------------	---

Demonstração do Resultado Abrangente	5
--------------------------------------	---

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	6
--	---

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	7
--------------------------------	---

DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021	8
--------------------------------	---

Demonstração de Valor Adicionado	9
----------------------------------	---

DFs Consolidadas

Balanço Patrimonial Ativo	10
---------------------------	----

Balanço Patrimonial Passivo	11
-----------------------------	----

Demonstração do Resultado	12
---------------------------	----

Demonstração do Resultado Abrangente	13
--------------------------------------	----

Demonstração do Fluxo de Caixa (Método Indireto)	14
--	----

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022	15
--------------------------------	----

DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021	16
--------------------------------	----

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

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

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

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva	33
--	----

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras	35
---	----

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente	36
--	----

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2022
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	200.000.000
Preferenciais	0
Total	200.000.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	1.002.502	908.742
1.01	Ativo Circulante	12.732	63.623
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	0	511
1.01.02	Aplicações Financeiras	12.732	63.112
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	12.732	63.112
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	12.732	63.112
1.02	Ativo Não Circulante	989.770	845.119
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	3.493	4.422
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	3.493	4.422
1.02.01.10.03	Outros Créditos	3.493	4.422
1.02.02	Investimentos	986.277	840.697
1.02.02.01	Participações Societárias	986.277	840.697
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	986.277	840.697

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	1.002.502	908.742
2.01	Passivo Circulante	1.339	1.846
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	157	181
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	157	181
2.01.02	Fornecedores	782	486
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	782	486
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	782	486
2.01.03	Obrigações Fiscais	400	286
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	400	286
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais	400	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	1.001.163	906.896
2.03.01	Capital Social Realizado	998.440	902.440
2.03.01.01	Capital Social Subscrito	902.440	902.440
2.03.01.02	Adiantamentos Para Futuro Aumento de Capital	96.000	0
2.03.04	Reservas de Lucros	2.723	4.456
2.03.04.01	Reserva Legal	292	292
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	2.431	4.164

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-1.709	-3.152	-609	-1.788
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-3.808	-7.055	-4.528	-6.780
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-2.690	-5.158	-3.722	-4.771
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.074	-1.852	-793	-1.979
3.04.02.03	Despesas Tributárias	-44	-45	-13	-30
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	2.099	3.903	3.919	4.992
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-1.709	-3.152	-609	-1.788
3.06	Resultado Financeiro	589	1.419	279	639
3.06.01	Receitas Financeiras	590	1.420	280	646
3.06.02	Despesas Financeiras	-1	-1	-1	-7
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.120	-1.733	-330	-1.149
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-1.120	-1.733	-330	-1.149
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-1.120	-1.733	-330	-1.149
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,006	-0,009	-0,002	-0,006
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,006	-0,009	-0,002	-0,006

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
4.01	Lucro Líquido do Período	-1.120	-1.733	-330	-1.149
4.03	Resultado Abrangente do Período	-1.120	-1.733	-330	-1.149

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 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	3.617	5.220
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-7.098	-6.786
6.01.01.01	Resultado do Exercício	-1.733	-1.149
6.01.01.02	Varição Monetária e juros, líquidos	-1.462	-645
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-3.903	-4.992
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-215	-754
6.01.02.01	Outros Ativos	-601	-178
6.01.02.02	Fornecedores	141	-1.128
6.01.02.03	Outros Passivos	245	552
6.01.03	Outros	10.930	12.760
6.01.03.01	Dividendos Recebidos de Controladas	10.930	12.760
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-99.235	-19.156
6.02.01	Aquisição de Títulos Financeiros	-57.000	-24.000
6.02.02	Resgate de Títulos Financeiros	108.842	95.279
6.02.03	Devolução de Capital de Sociedades controladas	1.530	3.540
6.02.04	Aquisição / Aportes em controladas nos investimentos	-152.607	-93.975
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	95.107	14.505
6.03.02	Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital	96.000	15.000
6.03.03	Dividendos Pagos	-893	-495
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-511	569
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	511	456
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	0	1.025

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022**(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	96.000	0	0	0	0	96.000
5.04.08	Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital	96.000	0	0	0	0	96.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.733	0	-1.733
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.733	0	-1.733
5.07	Saldos Finais	998.440	0	4.456	-1.733	0	1.001.163

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021**(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	15.000	0	0	-1.149	0	13.851
5.04.08	Adiantamentos Para futuro Aumento de Capital	15.000	0	0	0	0	15.000
5.04.09	Resultado do Período	0	0	0	-1.149	0	-1.149
5.07	Saldos Finais	729.005	0	1.590	-1.149	0	729.446

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.182	-404
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-1.182	-404
7.03	Valor Adicionado Bruto	-1.182	-404
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-1.182	-404
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	5.323	5.638
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	3.903	4.992
7.06.02	Receitas Financeiras	1.420	646
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	4.141	5.234
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	4.141	5.234
7.08.01	Pessoal	4.829	5.449
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.527	3.423
7.08.01.02	Benefícios	1.152	1.898
7.08.01.03	F.G.T.S.	150	128
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	1.046	941
7.08.02.01	Federais	1.001	941
7.08.02.03	Municipais	45	0
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	-1	-7
7.08.03.01	Juros	-1	-7
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-1.733	-1.149
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-1.733	-1.149

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
1	Ativo Total	1.178.175	1.058.396
1.01	Ativo Circulante	189.592	196.671
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	11.648	3.794
1.01.02	Aplicações Financeiras	42.619	64.064
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	42.619	64.064
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	42.619	64.064
1.01.03	Contas a Receber	5.608	7.887
1.01.03.01	Clientes	5.608	7.887
1.01.04	Estoques	127.922	120.518
1.01.04.01	Imoveis a Comercializar	127.922	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	1.443	56
1.01.08.03	Outros	1.443	56
1.01.08.03.01	Outros créditos	1.443	56
1.02	Ativo Não Circulante	988.583	861.725
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	988.583	861.725
1.02.01.04	Contas a Receber	7.908	18.004
1.02.01.04.01	Clientes	7.908	18.004
1.02.01.05	Estoques	978.374	840.814
1.02.01.05.01	Imoveis a Comercializar	978.374	840.814
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.301	2.907
1.02.01.10.03	Outros Créditos	2.301	2.907

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2022	Exercício Anterior 31/12/2021
2	Passivo Total	1.178.175	1.058.396
2.01	Passivo Circulante	101.118	50.836
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.004	640
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.004	640
2.01.02	Fornecedores	18.025	6.364
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	18.025	6.364
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.950	3.032
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.950	3.032
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais	1.685	2.666
2.01.03.01.03	Impostos com Recolhimentos Diferidos	265	366
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	12.844	0
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	12.844	0
2.01.05	Outras Obrigações	67.295	40.800
2.01.05.02	Outros	67.295	40.800
2.01.05.02.02	Dividendo Mínimo Obrigatório a Pagar	0	893
2.01.05.02.04	Contas a Pagar	1.041	756
2.01.05.02.06	Terrenos a Pagar	66.254	39.151
2.02	Passivo Não Circulante	75.894	100.664
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	40.009	6.583
2.02.02	Outras Obrigações	35.067	93.073
2.02.02.02	Outros	35.067	93.073
2.02.02.02.03	Terrenos a Pagar	33.067	91.073
2.02.02.02.04	Outros Débitos com terceiros	2.000	2.000
2.02.03	Tributos Diferidos	818	1.008
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	818	1.008
2.02.03.01.01	Tributos com Recolhimento Diferido	818	1.008
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.001.163	906.896
2.03.01	Capital Social Realizado	998.440	902.440
2.03.01.01	Capital Social Subscrito	902.440	902.440
2.03.01.02	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	96.000	0
2.03.04	Reservas de Lucros	2.723	4.456
2.03.04.01	Reserva Legal	292	292
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	2.431	4.164

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	3.411	6.558	3.661	7.085
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	0	0	-362	-1.278
3.03	Resultado Bruto	3.411	6.558	3.299	5.807
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-6.085	-11.335	-5.664	-11.077
3.04.01	Despesas com Vendas	-573	-1.079	-515	-1.066
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.650	-10.368	-5.232	-10.094
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-3.784	-6.683	-4.113	-5.430
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.092	-1.888	-809	-2.012
3.04.02.03	Despesas Tributárias	-774	-1.797	-310	-2.652
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	138	112	83	83
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.674	-4.777	-2.365	-5.270
3.06	Resultado Financeiro	2.043	3.900	2.384	4.967
3.06.01	Receitas Financeiras	2.215	4.152	2.515	5.141
3.06.02	Despesas Financeiras	-172	-252	-131	-174
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-631	-877	19	-303
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-489	-856	-349	-846
3.08.01	Corrente	-572	-987	-361	-778
3.08.02	Diferido	83	131	12	-68
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-1.120	-1.733	-330	-1.149
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-1.120	-1.733	-330	-1.149
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	0	0	-330	-1.149
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,006	-0,009	-0,002	-0,006
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,006	-0,009	-0,002	-0,006

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2021 à 30/06/2021	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-1.120	-1.733	-330	-1.149
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-1.120	-1.733	-330	-1.149
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-1.120	-1.733	-330	-1.149

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 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-156.138	-94.797
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-4.237	-5.419
6.01.01.01	Resultado do Período	-1.733	-1.149
6.01.01.02	Variações Monetárias e Juros, líquidos	-3.360	-5.116
6.01.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social	856	846
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-150.932	-88.515
6.01.02.01	Contas a Receber	14.566	6.724
6.01.02.02	Imoveis a Comercializar	-175.867	-97.319
6.01.02.03	Outros Ativos	-781	-1.045
6.01.02.04	Fornecedores	11.661	2.729
6.01.02.05	Outros Passivos	-511	396
6.01.03	Outros	-969	-863
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-969	-863
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	23.073	75.928
6.02.01	Aquisição de Títulos Financeiros	-94.230	-27.300
6.02.02	Resgate de Títulos Financeiros	117.303	103.228
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	140.919	14.505
6.03.01	Captação de Financiamentos	46.205	0
6.03.02	Amortização de Financiamentos	-393	0
6.03.03	Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital	96.000	15.000
6.03.04	Dividendos Pagos	-893	-495
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	7.854	-4.364
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	3.794	7.158
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	11.648	2.794

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2022 à 30/06/2022**(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	96.000	0	0	0	0	96.000	0	96.000
5.04.08	Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital	96.000	0	0	0	0	96.000	0	96.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.733	0	-1.733	0	-1.733
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-1.733	0	-1.733	0	-1.733
5.07	Saldos Finais	998.440	0	4.456	-1.733	0	1.001.163	0	1.001.163

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2021 à 30/06/2021**(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	15.000	0	0	0	0	15.000	0	15.000
5.04.08	Adiantamentos Para Futuro Aumento de Capital	15.000	0	0	0	0	15.000	0	15.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-1.149	0	-1.149	0	-1.149
5.05.02	Outros Resultados Abrangentes	0	0	0	-1.149	0	-1.149	0	-1.149
5.05.02.06	Resultado do Período	0	0	0	-1.149	0	-1.149	0	-1.149
5.07	Saldos Finais	729.005	0	1.590	-1.149	0	729.446	0	729.446

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2022 à 30/06/2022	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2021 à 30/06/2021
7.01	Receitas	6.960	7.617
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	6.848	7.617
7.01.02	Outras Receitas	112	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-3.647	-2.067
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	0	-1.278
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-3.647	-789
7.03	Valor Adicionado Bruto	3.313	5.550
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	3.313	5.550
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	4.152	5.141
7.06.02	Receitas Financeiras	4.152	5.141
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	7.465	10.691
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	7.465	10.691
7.08.01	Pessoal	4.632	5.611
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.587	3.491
7.08.01.02	Benefícios	773	1.934
7.08.01.03	F.G.T.S.	272	186
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	4.314	6.403
7.08.02.01	Federais	2.558	3.758
7.08.02.03	Municipais	1.756	2.645
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	252	-174
7.08.03.01	Juros	252	-174
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-1.733	-1.149
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-1.733	-1.149

Comentário do Desempenho

COMENTÁRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da Companhia apresenta as informações financeiras intermediárias referentes ao período findo em 30 de junho 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\$1.178.175 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 JUNHO 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	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Caixa e bancos	-	<u>511</u>	<u>11.648</u>	<u>3.794</u>
	<u>-</u>	<u>511</u>	<u>11.648</u>	<u>3.794</u>

Notas Explicativas

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras, em 30 de junho 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	
		30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Aplicações em fundos de investimento não exclusivo (a)	107,8%	12.732	59.266	42.619	60.218
Aplicações em CDB's	-	-	3.846	-	3.846
		<u>12.732</u>	<u>63.112</u>	<u>42.619</u>	<u>64.064</u>

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

5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
Cientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	10.261	22.821
Contas a receber – locação	3.280	3.095
Provisão para perda de créditos esperada / "PCE"	(25)	(25)
	<u>13.516</u>	<u>25.891</u>
Circulante	5.608	7.887
Não circulante	7.908	18.004

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

Ano	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
2023	2.093	4.479
2024	1.293	2.357
2025	740	1.616
A partir de 2026	3.782	9.552
	<u>7.908</u>	<u>18.004</u>

Notas Explicativas

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

	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
Contas a receber – locação (linearizado)	3.280	3.095
A vencer	<u>10.125</u>	<u>22.205</u>
Vencidos:		
Até 30 dias	78	157
De 31 a 60 dias	28	50
De 61 a 90 dias	30	43
Acima de 91 dias	<u>-</u>	<u>366</u>
	136	616
Provisão para perda de créditos esperada / "PCE"	<u>(25)</u>	<u>(25)</u>
	<u>13.516</u>	<u>25.891</u>

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

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos	65.029	65.029
Imóveis em construção	554.307	420.689
Terrenos para novas obras	424.096	420.155
Encargos financeiros	17.078	9.502
Adiantamento para fornecedores	<u>45.786</u>	<u>45.957</u>
	<u>1.106.296</u>	<u>961.332</u>
Circulante	127.922	120.518
Não circulante	978.374	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 junho de 2022 os investimentos permanentes podem ser assim demonstrados:

Sociedades controladas	Participação		Patrimônio		Resultado do Exercício	Equivalência Patrimonial	Investimentos	
	Direta - %	Ativo	Passivo	Líquido			30/06/2022	31/12/2021
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%	17.116	3.050	14.066	606	606	14.066	13.460
Colmar Incorporadora Ltda.	99,99%	180.879	99.276	81.603	(942)	(942)	81.602	42.875
Curupá Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	16.984	89	16.895	(84)	(84)	16.895	16.764
Itajubá Incorporadora Ltda.	99,99%	35.490	14.671	20.819	(21)	(21)	20.819	18.240
Juquei Incorporadora S. A.	99,99%	39.520	2.159	37.361	(250)	(250)	37.361	37.151
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%	606.035	56.701	549.334	(379)	(379)	549.334	443.663
Portland Incorporadora Ltda.	99,99%	144.965	52	144.913	(203)	(203)	144.913	141.926
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%	61.153	1.510	59.643	2.134	2.134	59.643	65.718
Suécia Incorporadora Ltda.	99,99%	28.442	9	28.433	(277)	(277)	28.433	28.289
Vermont Incorporadora Ltda.	99,99%	34.126	959	33.167	3.323	3.323	33.167	32.564
Outros investimentos (a)						(4)	45	49
Total de investimentos						3.903	986.277	840.697

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

As movimentações dos investimentos permanentes podem ser assim demonstradas:

	Controladora 31/12/2021	Aportes e Aquisições	Equivalência patrimonial	Dividendos	Reduções de Capital	Controladora 30/06/2022
Controladora	840.697	152.607	3.903	(10.930)	-	986.277

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\$52.853 em 30 de junho de 2022, sendo classificado no passivo circulante R\$12.844 e não circulante R\$40.009 (R\$6.583 em 31 de dezembro, classificado no não circulante).

A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	Saldo inicial 31/12/2021	Captação	Juros Pagos	Juros incurridos	Saldo final 30/06/2022
Empréstimos e financiamentos	6.583	46.205	(393)	458	52.853

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	
		30/06/2022	31/12/2021
Colmar Incorporadora Ltda. (a)	Chácara Santo Antônio	99.201	130.104
Juquei Incorporadora S.A.	Moema	120	120
		<u>99.321</u>	<u>130.224</u>
Circulante		66.254	39.151
Não Circulante		33.067	91.073

- (a) Terreno a ser pago em parcelas semestrais com término dos pagamentos previsto para maio de 2026. Sobre o saldo a pagar, incidem Selic + juros de 1,5% ao ano.

Em 30 de junho 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	
	30/06/2022	31/12/2021
IRPJ diferido	450	534
CSLL diferida	194	240
PIS e COFINS diferidos	439	600
	<u>1.083</u>	<u>1.374</u>
Circulante	265	366
Não circulante	818	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.

Notas Explicativas

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

	Controladora		Consolidado	
	01/04/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/04/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021
Lucro (Prejuízo) antes do IRPJ e da CSLL	<u>(1.120)</u>	<u>(330)</u>	<u>(631)</u>	<u>19</u>
Alíquota - 34%	380	113	214	(6)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	714	1.332	-	-
Efeito sobre adições	(245)	(128)	(245)	(128)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	391	1.102
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (a)	<u>(849)</u>	<u>(1.316)</u>	<u>(849)</u>	<u>(1.316)</u>
Total dos impostos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(489)</u>	<u>(349)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(572)	(361)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	-	-	83	12
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(489)</u>	<u>(349)</u>
Taxa efetiva	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 a 30/06/2022	01/01/2021 a 30/06/2021	01/01/2022 a 30/06/2022	01/01/2021 a 30/06/2021
Lucro (Prejuízo) antes do IRPJ e da CSLL	<u>(1.733)</u>	<u>(1.149)</u>	<u>(877)</u>	<u>(303)</u>
Alíquota - 34%	589	391	298	103
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	1.327	1.697	-	-
Efeito sobre adições	(374)	(312)	(374)	(312)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	762	1.139
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (a)	<u>(1.542)</u>	<u>(1.776)</u>	<u>(1.542)</u>	<u>(1.776)</u>
Total dos impostos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(856)</u>	<u>(846)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(987)	(778)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	-	-	131	(68)
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(856)</u>	<u>(846)</u>
Taxa efetiva	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(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.

Notas Explicativas

11. OUTROS DÉBITOS COM TERCEIROS

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

12. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 30 de junho 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 junho 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 junho de 2022, o montante de R\$1.589, 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 junho 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 junho de 2022, os sócios aportaram o montante de R\$96.000, 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 junho de 2022, o saldo é de R\$292 (em 31 de dezembro de 2021 era de R\$292).

Notas Explicativas

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

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			
	01/04/2022	01/01/2022	01/04/2021	01/01/2021
	a	a	a	a
	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2021
Resultado atribuível aos acionistas controladores	(1.120)	(1.733)	(330)	(1.149)
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	200.000	200.000	200.000	200.000
Resultado básico e diluído por ação expresso em reais	(0,006)	(0,009)	(0,002)	(0,006)

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			
	01/04/2022 a	01/01/2022 a	01/04/2021 a	01/01/2021 a
	30/06/2022	30/06/2022	30/06/2021	30/06/2021
Receita operacional bruta:				
Receita de venda de imóveis	35	35	1.000	1.765
Receita de locações e de serviços prestados	3.523	6.812	2.848	5.852
Total da receita operacional bruta	3.558	6.847	3.848	7.617
Deduções da receita bruta:				
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(147)	(289)	(187)	(532)
Total das deduções da receita bruta	(147)	(289)	(187)	(532)
Receita líquida	3.411	6.558	3.661	7.085

Notas Explicativas

16. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora		Consolidado	
	01/04/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021	01/04/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(2.010)	(2.757)	(2.044)	(2.816)
Despesas com serviços prestados	(284)	(354)	(1.323)	(677)
Despesas com informática, softwares e licenças	(208)	-	(208)	-
Demais despesas	(188)	(611)	(209)	(620)
Total	(2.690)	(3.722)	(3.784)	(4.113)

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 a 30/06/2022	01/01/2021 a 30/06/2021	01/01/2022 a 30/06/2022	01/01/2021 a 30/06/2021
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(3.828)	(3.341)	(3.885)	(3.413)
Despesas com serviços prestados	(567)	(784)	(2.000)	(1.349)
Despesas com informática, softwares e licenças	(380)	-	(380)	-
Demais despesas	(383)	(646)	(418)	(668)
Total	(5.158)	(4.771)	(6.683)	(5.430)

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 junho de 2022, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores de R\$1.888, sendo R\$971 fixos e R\$917 variáveis (R\$2.012, sendo R\$1.247 fixos e R\$765 variáveis, em 30 de junho de 2021), nas informações financeiras intermediárias consolidadas.

18. RECEITAS FINANCEIRAS

	Controladora		Consolidado	
	01/04/2022 a 30/06/2022	01/04/2021 ^a 30/06/2021	01/04/2022 ^a 30/06/2022	01/04/2021 a 30/06/2021
Receitas Financeiras:				
Juros e Variação Monetária sobre Clientes	-	-	1.170	2.216
Rendimentos de Aplicações Financeiras	578	280	735	289
Outras receitas financeiras	12	-	310	10
Total	590	280	2.215	2.515

Notas Explicativas

	Controladora		Consolidado	
	01/01/2022 ^a 30/06/2022	01/01/2021 a 30/06/2021	01/01/2022 a 30/06/2022	01/01/2021 a 30/06/2021
Receitas Financeiras:				
Juros e Variação Monetária sobre Clientes	-	-	2.191	4.442
Rendimentos de Aplicações Financeiras	1.395	646	1.582	684
Outras receitas financeiras	25	-	379	18
Total	1.420	646	4.152	5.141

19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

19.1. Gestão de risco de capital

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

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

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

19.2. Caixa líquido

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

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	12.732	63.623	54.267	67.858
Empréstimos e financiamentos	-	-	(52.853)	(6.583)
Caixa líquido	12.732	63.623	1.414	61.275
Patrimônio líquido	1.001.163	906.896	1.001.163	906.896
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	0,01	0,07	-	0,07

19.3. Categorias de instrumentos financeiros

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2022	31/12/2021	30/06/2022	31/12/2021
<u>Ativos financeiros</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	-	511	11.648	3.794
Custo amortizado:				
Contas a receber	-	-	13.516	25.891
Valor Justo por meio do resultado:				
Aplicação financeira	12.732	63.112	42.619	64.064
<u>Passivos financeiros</u>				
Custo amortizado:				
Fornecedores	627	486	18.025	6.364
Contas a pagar	155	-	1.041	756
Terrenos a pagar	-	-	99.321	130.224

Notas Explicativas

19.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

19.5. Gestão de risco de mercado

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

- A conjuntura econômica do Brasil, que pode prejudicar o crescimento do setor imobiliário como um todo, através da desaceleração da economia, aumento dos juros, flutuação da moeda e instabilidade política, além de outros fatores.
- Impedimento no futuro, em decorrência de nova regulamentação ou condições de mercado, de corrigir monetariamente os recebíveis, de acordo com certas taxas de inflação, conforme atualmente permitido, o que poderia tornar um projeto inviável financeira ou economicamente.
- 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.

Notas Explicativas

- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

19.6. Exposição a riscos cambiais

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

19.7. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes e saldos de aplicações financeiras, nesse caso, pela variação do CDI.

Em 30 de junho de 2022, a Administração da Companhia e de suas controladas efetuou análise de sensibilidade e do efeito no resultado e patrimônio líquido, utilizando 12,0% (CDI), 10,0% (IGP-DI), 2,0% (TR) e 12,0% (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)	5.114	3.836	2.557
Contas a receber (decréscimo do IGP-DI / IGPM)	1.352	1.014	676
Passivo			
Empréstimos e financiamentos	1.057	1.321	1.586
Terrenos a pagar (Acréscimo da Selic)	11.919	14.898	17.878

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.

Notas Explicativas

19.10. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas, que se encontram registrados pelo custo amortizado, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das 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).

Em 30 de junho 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 junho 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 junho de 2022, por meio de suas controladas, possui contratos de longo prazo no montante de R\$282.496 (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\$120.281 (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 10 de agosto 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 junho de 2022, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos em 30 de junho de 2022, e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis 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 seis meses findo em 30 de junho 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, 10 de agosto de 2022.

ERNST & YOUNG

Auditores Independentes S.S.
CRC-2SP034519/O-6

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 junho 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, 10 de agosto de 2022.

Flavio Ernesto Zarzur
Diretor Presidente e Diretor Financeiro

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

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

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

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ INC Incorporações Comerciais S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.727.157/0001-06, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 25 da Instrução CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as informações financeiras intermediárias do período findo em 30 de junho 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, 10 de agosto de 2022.

Flavio Ernesto Zarzur
Diretor Presidente e Diretor Financeiro

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