



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2022

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A. E CONTROLADAS

CNPJ 35.727.157/0001-06
NIRE 35.300.561.384

EZ INC

COMENTÁRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da EZ Inc Incorporações Comerciais S.A. ("Companhia" ou "EZ INC") apresenta as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2022. Nosso modelo de negócio consiste em incorporações comerciais, logísticas, industriais e híbridas, de imóveis prontos ou a construir de ciclo longo e em uma estrutura verticalmente integrada. Nossa atuação começa com a aquisição de terrenos, passando pelo desenvolvimento do projeto arquitetônico e de engenharia e construção. O ciclo compreende desde a incorporação imobiliária, gerenciamento da locação do empreendimento, até a venda. Após a venda, reciclamos o nosso capital por meio de investimentos em novos terrenos, reiniciando o ciclo. Em termos consolidados, nossos ativos somaram R\$1.254.384, representados principalmente pelos imóveis

a comercializar referente aos empreendimentos comerciais concluídos, em construção, e terrenos a serem desenvolvidos, contas a receber e das aplicações financeiras a serem utilizadas de acordo com a necessidade de caixa da Companhia.

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.A. 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.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 31 DE DEZEMBRO DE 2021

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

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021			31/12/2022	31/12/2021		
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	3	493	511	3.329	3.794	Fornecedores	864	486	12.339	6.364	
Aplicações financeiras	4	6.076	63.112	23.278	64.064	Empréstimos e Financiamentos	8	—	21.606	—	
Contas a receber	5	—	—	19.690	7.887	Obrigações trabalhistas	183	181	840	640	
Imóveis a comercializar	6	—	—	118.074	120.518	Obrigações fiscais	298	286	1.897	2.666	
Tributos a compensar	6	—	—	355	352	Contas a pagar	9	—	602	756	
Outros créditos	7	20	—	87	56	Terrenos a pagar	9	—	62.178	39.151	
Total do ativo circulante		6.589	63.623	164.813	196.671	Dividendos a pagar	13.d	2.256	893	2.256	893
						Tributos com recolhimento diferido	10.a	—	—	728	366
						Total do passivo circulante		3.601	1.846	102.446	50.836
NÃO CIRCULANTE						Empréstimos e Financiamentos	8	—	104.041	6.583	
Contas a receber	5	—	—	7.276	18.004	Tributos com recolhimento diferido	10.a	—	756	1.008	
Imóveis a comercializar	6	—	—	1.076.721	840.814	Terrenos a pagar	9	—	—	91.073	
Outros créditos	7	2.568	4.422	5.574	2.907	Outros débitos com terceiros	11	—	2.000	2.000	
Investimentos	7	1.039.585	840.697	—	—	Total do passivo não circulante		—	106.797	100.664	
Total do ativo não circulante		1.042.153	845.119	1.089.571	861.725	PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social	13.a	1.033.440	902.440	1.033.440	902.440
						Reserva Legal	13.b	767	292	767	292
						Reserva de Expansão	13.c	10.934	4.164	10.934	4.164
						Total do patrimônio líquido		1.045.141	906.896	1.045.141	906.896
TOTAL DO ATIVO		1.048.742	908.742	1.254.384	1.058.396	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.048.742	908.742	1.254.384	1.058.396

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020	Nota Explicativa	Capital social	Reservas de Lucros		Total do Patrimônio líquido Controladora e consolidado
			Reserva legal	Reserva de Expansão	
Aporte dos sócios	13.a	188.435	104	1.486	188.435
Lucro Líquido do Exercício		—	—	—	3.759
Constituição de Reserva Legal	13.d	—	188	—	(188)
Dividendos Propostos	13.d	—	—	—	(893)
Contribuição para Reserva de Expansão	13.d	—	—	2.678	(2.678)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021		902.440	292	4.164	906.896
Aporte dos sócios	13.a	131.000	—	—	131.000
Lucro Líquido do Exercício		—	—	—	9.501
Constituição de Reserva Legal	13.d	—	475	—	(475)
Dividendos Propostos	13.d	—	—	—	(2.256)
Contribuição para Reserva de Expansão	13.d	—	—	6.770	(6.770)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022		1.033.440	767	10.934	1.045.141

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

RECEITAS	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Vendas de imóveis e prestações de serviços	—	—	36.266	23.141
Outras receitas	—	—	121	89
Total	—	—	36.387	23.230
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos tributos - ICMS, IPI, PIS e COFINS):				
Custo dos imóveis e dos serviços vendidos	—	—	(8.196)	(5.374)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(2.438)	(2.097)	(6.571)	(5.381)
Total	(2.438)	(2.097)	(14.767)	(10.755)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(2.438)	(2.097)	21.620	12.475
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(2.438)	(2.097)	21.620	12.475
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	21.834	15.453	—	—
Receitas financeiras	2.059	1.724	6.372	9.112
	23.893	17.177	6.372	9.112

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. Contexto Operacional: A EZ INC Incorporações Comerciais S.A. ("Companhia" ou "EZ INC"), foi constituída em 06 de novembro de 2019, transformada em sociedade por ações em 01 de julho de 2020 e obteve registro de companhia aberta de capital autorizado em 15 de dezembro de 2020. A Companhia é controlada da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("EZ TEC"), empresa de capital aberto no Brasil, operando as atividades imobiliárias comerciais do grupo. A Companhia, através de suas controladas, mantém caracterizado em seu objetivo societário as operações de aquisição, incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários predominantemente comerciais, logísticos, industriais e híbridos, prontos ou a construir, próprios ou de terceiros; a administração e locação de imóveis próprios; a prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; a participação em outras sociedades empresariais ou não, na qualidade de sócia, quotista ou acionista. **1.2. Coronavírus (COVID-19):** A Organização Mundial da Saúde (OMS) anunciou que a COVID-19 é uma emergência de saúde global e passou a tratar a doença como uma pandemia, sendo necessário tomada de decisões significativas de governos e entidades do setor privado. Em atendimento ao ofício-Circular/CVM/SNC nº 02/2020, quanto aos impactos advindos da epidemia COVID-19, a Administração da Companhia, tomou os cuidados recomendados nos protocolos de funcionamento de suas atividades, além de todas as outras medidas de acordo com as autoridades de saúde e saneamento. Em relação a construção dos empreendimentos imobiliários, repasses de financiamento aos clientes e a gestão de recebíveis, estes operaram em sua normalidade. A administração da Companhia está monitorando a situação, e entende que não há necessidade de reconhecimento de quaisquer perdas sobre seus ativos financeiros e não financeiros registrados nestas demonstrações financeiras. As operações da Companhia, até o momento, não tiveram reflexos sobre os eventos de COVID-19, e as previsões de lançamentos de seus empreendimentos estão considerados os correspondentes efeitos, porém, sem impactos significativos nas projeções de fluxo de caixa.

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 e 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 segue o OICPC 07 e declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão. As demonstrações financeiras, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 15 de março de 2023. **2.2. Base de elaboração:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. **2.3. Bases de consolidação:** As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na nota explicativa nº 7. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores, quando aplicável. **Empresas controladas:** Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o direito de (i) dirigir as atividades relevantes; (ii) exposição, ou direitos, a ativos variáveis da participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar recursos financeiros da 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 pressupostos contábeis significativos:** 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 discutidas 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 civil, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outros. Dependendo do objeto das investigações processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra as sociedades, podem ser adversamente afetados, independentemente 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 julgamentos 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 por 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, a preço de mercado (método comparativo), e método do involuntivo (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 ativo, 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 2022, não foram identificadas perdas de valor realizável líquido em relação ao valor justo por meio de instrumentos financeiros. **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 geri o ativo da entidade o qual pode ser designado no reconhecimento do 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 contro-

ladas mensuram os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão recebidos no fim e que seu objetivo é não 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 conta 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 os 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 perda reconhecida anteriormente, também impactará na demonstração do resultado. A avaliação de PCE e distrato está demonstrada logo acima. **c) Passivos Financeiros não derivativos - classificação e mensuração:** A Companhia e suas controladas classificam passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado. Em 31 de dezembro de 2022, os passivos financeiros não derivativos são apresentados, principalmente, em empréstimos, terrenos a pagar, empréstimos e financiamentos. Um passivo financeiro é classificado e mensurado 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 forma irrevogável. **e) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge:** Em 31 de dezembro de 2022 e 31 de dezembro de 2021, a Companhia e suas controladas não possuem 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, cujos valores ainda não foram comercializados. 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 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 IFRS 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 de hedge 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 calculam o imposto de renda e contribuição social com base no lucro real, o qual é utilizado para o cálculo do lucro real, os impostos são calculados sobre o percentual do lucro líquido, apli-

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

Recursos	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Recarga de títulos financeiros	15	—	—	—	35.361
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	16	—	—	(8.196)	(5.374)
LUCRO BRUTO (DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS				27.165	16.759
Despesas comerciais	16	—	—	—	(2.290)
Despesas gerais e administrativas	16	(10.850)	(9.680)	(13.038)	(10.963)
Honorários da administração	17	(3.483)	(3.713)	(3.555)	(3.779)
Equivalência patrimonial	7	21.834	15.453	—	—
Despesas tributárias		(55)	(18)	(2.540)	(3.151)
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas		—	—	—	89
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS E IMPOSTOS		7.446	2.042	5.763	(3.268)
RESULTADO FINANCEIRO					
Receitas financeiras	18	2.059	1.724	6.372	9.112
Despesas financeiras		(4)	(7)	(270)	(240)
LUCRO ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		9.501	3.759	11.865	5.604
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Imposto de renda e contribuição social correntes	10.b	—	—	(2.305)	(1.878)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	10.b	—	—	(59)	33
LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		9.501	3.759	9.501	3.759
LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$	14	0,052	0,026	0,052	0,026

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE PARA OS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Outros componentes do resultado abrangente	9.501	3.759	9.501	3.759
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	9.501	3.759	9.501	3.759

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA PARA OS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021

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

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2022 E 2021
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

Adicionalmente, o IASB (*International Accounting Standards*) trabalha com a emissão de novos pronunciamentos e revisão de pronunciamentos existentes, os quais entrarão em vigência com a convergência dos pronunciamentos pelo CPC, sendo:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações a serem introduzidas no CPC 26 Apresentação das demonstrações contábeis	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
A serem introduzidas no CPC 23 - Políticas contábeis, Mudança de Estimativa e Retificação de Erro	Esclarecer a distinção entre mudanças nas estimativas contábeis e mudanças nas políticas contábeis e correção de erros, bem como as técnicas de medição e inputs para desenvolver as estimativas contábeis.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.
Alterações no CPC 26 - Definição de material	Fornecem uma nova definição acerca de materialidade da informação e influência nas decisões dos usuários das demonstrações financeiras.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2023.

A Companhia não espera que essas alterações tenham impactos significativos em suas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

3 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

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

4 APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2022 e 2021 possuem vencimento de curto prazo e com alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia. Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no valor justo com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Aplicações em fundos de investimento não exclusivo (*)	102,2%	6,076	59,266	60,218
Aplicações em CDB's	100,5%	-	3,846	3,846
		6,076	63,112	64,064

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

5 CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	23.800	22.821	23.800	22.821
Contas a receber - locação	3.182	3.095	3.182	3.095
Provisão para perda de créditos esperada / "PCE"	(16)	(25)	(16)	(25)
	26.966	25.891	26.966	25.891
Circulante	19.690	7.887	19.690	7.887
Não circulante	7.276	18.004	7.276	18.004
A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de dezembro de 2022 e de 2021, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
2023	2.300	4.479	2.300	4.479
2024	-	-	-	-
2025	1.622	1.616	1.622	1.616
2026	996	1.118	996	1.118
A partir de 2027	2.358	8.434	2.358	8.434
	7.276	18.004	7.276	18.004

Sociedades controladas	Participação Direta - %	Ativo	Passivo	Controladora		
				31/12/2022	31/12/2021	
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%	16.462	1.948	14.514	1.053	
Colimar Incorporadora Ltda.	99,99%	183.433	62.117	121.316	(1.939)	
Curupá Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	17.021	39	16.982	(121)	
Itajubá Incorporadora Ltda.	99,99%	43.305	22.221	21.084	(6)	
Juquei Incorporadora S.A.	99,99%	39.717	2.126	37.591	(319)	
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%	666.048	115.787	550.261	548	
Portland Incorporadora Ltda.	99,99%	14.107	71	14.036	(71)	
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%	71.557	1.959	69.598	16.850	
Suécia Incorporadora Ltda.	99,99%	28.444	2	28.442	(308)	
Vermouth Incorporadora Ltda.	99,99%	34.679	933	33.746	6.302	
Outros investimentos (a)	-	-	-	(34)	15	
Total de investimentos	-	-	-	21.834	1.039.585	840.697

(a) Outros investimentos permanentes menores do que R\$20 em 31 de dezembro de 2022 e 2021. As movimentações dos investimentos permanentes podem ser assim demonstradas:

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

8 EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos nas demonstrações financeiras consolidadas são representados por financiamento imobiliário nas controladas Itajubá Incorporadora Ltda., e Mairiporã Incorporadora Ltda., sendo os encargos de 2,8% a.a. + poupança e 2,3% a.a. de juros + poupança, respectivamente, com vencimento final previsto para até novembro de 2024, no montante de R\$125.647, sendo classificado R\$21.606, no circulante, e R\$104.041, no não circulante, em 31 de dezembro de 2022 (R\$6.583 classificado no passivo não circulante em 31 de dezembro de 2021). O saldo no passivo não circulante é representado pelos financiamentos a vencer a partir de janeiro de 2024. A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	Saldo inicial 31/12/2021	Captação	Juros pagos	Juros incorridos	Saldo final 31/12/2022
Empréstimos e financiamentos	6.583	117.716	(3.395)	4.743	125.647
	Saldo inicial 31/12/2020	Captação	Juros pagos	Juros incorridos	Saldo final 31/12/2021
	6.570	(162)	175	6.583	6.583

Empréstimos e financiamentos
Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel, e direito sobre créditos de clientes. Nos contratos destes financiamentos não estão previstas cláusulas de vencimento antecipado ("Covenants") atrelados com índices financeiros da Companhia.

9 TERRENOS A PAGAR

Sociedade controlada	Localização	Consolidado	
		31/12/2022	31/12/2021
Colimar Incorporadora Ltda. (i)	Chácara Santo Antônio	62.058	130.104
Juquei Incorporadora S.A. (i)	Moema	62.190	130.224
		62.178	39.151
Circulante		-	91.073
Não Circulante		-	91.073

(i) Terreno a ser pago em parcelas semestrais e término dos pagamentos previsto para outubro de 2023. Sobre o saldo a pagar, inclui a atualização monetária de 85% do CDI. Taxa do ajuste a valor presente aplicado foi de 10,5 a.a. Em 31 de dezembro de 2022, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pela controlada mencionada, para futuras incorporações e construções.

10 TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
IRPJ diferido	574	534
CSJ diferida	260	240
PIS e COFINS diferidos	650	600
	1.484	1.374
Circulante	728	366
Não circulante	756	1.008

Os montantes classificados entre circulante e não circulante estão consistentes com a segregação das contas a receber. A apuração do imposto de renda e da contribuição social é realizada com base no regime do lucro presumido e Regime Especial de Tributação - Patrimônio de Afetação. b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes e diferidos

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

(*) A controladora optou pelo sistema de apuração pelo lucro real e não registra os créditos tributários, registrando-os apenas quando da realização de resultados tributáveis futuros.

11 OUTROS DÉBITOS COM TERCEIROS

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

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM: Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Ez Inc Incorporações Comerciais S.A. ("Companhia" ou "EZ Inc"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2022, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro ("IFRS"), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM").

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

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

Principal assunto de auditoria: Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Análise do valor realizável líquido do saldo de imóveis a comercializar: Conforme nota explicativa 6, em 31 de dezembro de 2022, o saldo consolidado de imóveis a comercializar totalizava R\$1.194.795 mil, representando 95% do total de 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

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

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Contas a receber - locação (linearizado)	3.182	3.095
A vencer	23.691	22.205
Vencidos:		
Até 30 dias	50	157
De 31 a 60 dias	49	50
De 61 a 90 dias	10	43
Acima de 91 dias	-	366
	109	616
	(16)	(25)
	26.966	25.891

Provisão para perda de créditos esperada / "PCE"

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

6 IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	31/12/2022	31/12/2021
Imóveis concluídos	53.969	65.029
Imóveis em construção	650.324	420.689
Terrenos para novas obras	426.397	420.155
Encargos financeiros	22.807	9.502
Adiantamento para fornecedores	41.298	9.502
	1.194.795	961.332
	(118.074)	(120.518)
Circulante	1.076.721	840.814
Não circulante	-	-
Os terrenos e obras com lançamento das vendas previsto após 12 meses da data do encerramento das demonstrações financeiras consolidadas foram classificados no ativo não circulante. Em 31 de dezembro de 2022, não houve a necessidade de reconhecimento de provisão para perda de valor destes ativos, com base nas avaliações efetuadas pela Companhia, suportada por seus especialistas.		

7 INVESTIMENTOS

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

Sociedades controladas	Participação Direta - %	Ativo	Passivo	Controladora		Equivalência Patrimonial	Investimentos	
				31/12/2022	31/12/2021		31/12/2022	31/12/2021
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%	16.462	1.948	14.514	1.053	14.514	13.460	
Colimar Incorporadora Ltda.	99,99%	183.433	62.117	121.316	(1.939)	121.316	42.875	
Curupá Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	17.021	39	16.982	(121)	16.982	16.764	
Itajubá Incorporadora Ltda.	99,99%	43.305	22.221	21.084	(6)	21.084	18.240	
Juquei Incorporadora S.A.	99,99%	39.717	2.126	37.591	(319)	37.591	37.151	
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%	666.048	115.787	550.261	548	550.261	443.663	
Portland Incorporadora Ltda.	99,99%	14.107	71	14.036	(71)	14.036	141.937	
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%	71.557	1.959	69.598	16.850	69.598	65.718	
Suécia Incorporadora Ltda.	99,99%	28.444	2	28.442	(308)	28.442	28.289	
Vermouth Incorporadora Ltda.	99,99%	34.679	933	33.746	6.302	33.746	32.564	
Outros investimentos (a)	-	-	-	(34)	15	-	47	
Total de investimentos	-	-	-	21.834	1.039.585	840.697	-	

12 PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 31 de dezembro de 2022 e 2021, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação. Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cível e trabalhista efetuadas por advogados externos e pela administração, em 31 de dezembro de 2022 e 2021 não existiam processos judiciais ou administrativos de qualquer natureza em 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 totalizam em 31 de dezembro de 2022, o montante de R\$1.252, sendo processos de natureza civil (em 31 de dezembro de 2021 R\$1.589).

13 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) **Capital social:** O Capital social da Companhia, em 31 de dezembro de 2022, é de R\$1.033.440 (em 31 de dezembro de 2021 é de R\$902.440), representado por 200.000.000 de ações ordinárias (200.000.000 ações ordinárias em 31 de dezembro de 2021). O Capital social no exercício de 2022, foi elevado no montante R\$131.000, através de aportes feitos pelos sócios, com a emissão de 25.279.415 novas ações ordinárias, totalizando 225.279.415 ações ordinárias e subsequente novo grupamento destas ações, para 200.000.000 ações ordinárias, devidamente aprovado na Assembleia geral extraordinária datada de 17 de outubro de 2022. O Capital social no exercício de 2021, foi elevado no montante R\$188.435, através de aportes feitos pelos sócios, com a emissão de 45.842.061 novas ações ordinárias, totalizando 245.842.061 ações ordinárias e subsequente novo grupamento destas ações para 200.000.000 ações ordinárias, devidamente aprovado na Assembleia geral extraordinária datada de 20 de dezembro de 2021. b) **Reserva legal:** Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados. Em 31 de dezembro de 2022, o saldo é de R\$767 (em 31 de dezembro de 2021 era de R\$292). c) **Reserva de expansão:** Conforme disposto no artigo 25 inciso VI do estatuto da Companhia a reserva de lucro 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