



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS 2023

EZ INC INCORPORAÇÕES COMERCIAIS S.A. E CONTROLADAS

CNPJ 35.727.157/0001-06
NIRE 35.300.561.384

EZ INC

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da Ez Inc Incorporações Comerciais S.A (“Companhia” ou “EZ INC”) apresenta as demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023. Nosso modelo de negócio consiste em incorporações comerciais, logísticas, industriais e híbridas, de imóveis prontos ou a construir de ciclo longo e em uma estrutura verticalmente integrada. Nossa atuação começa com a aquisição de terrenos, passando pelo desenvolvimento do projeto arquitetônico e de engenharia e construção. O ciclo compreende desde a incorporação imobiliária, gerenciamento da locação do empreendimento, até a venda. Após a venda, reciclamos o nosso capital por meio de investimentos em novos terrenos, reiniciando o ciclo. Em termos consolidados, nossos ativos somaram R\$1.363.397 mil, representados principalmente pelo

imóveis a comercializar referente aos empreendimentos comerciais concluídos, em construção, e terrenos a serem desenvolvidos.

A administração

Câmara de Arbitragem: A Companhia, Administradores e membros do Conselho obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, perante a Câmara de Arbitragem do Mercado, toda e qualquer disputa ou controversia que possa surgir entre eles, relacionada com ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem

como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

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

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 31 DE DEZEMBRO DE 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Circulante										
Caixa e equivalentes de caixa	3	376	493	1.791	3.329					
Aplicações financeiras	4	4.756	6.076	10.087	23.278					
Contas a receber	5	-	-	7.823	19.690					
Imóveis a comercializar	6	-	-	162.975	118.074					
Tributos a compensar	-	-	-	359	395					
Outros créditos	-	16	20	97	87					
Total do ativo circulante		5.148	6.589	183.132	164.813					
Não circulante										
Contas a receber	5	-	-	5.811	7.276					
Imóveis a comercializar	6	-	-	1.160.419	1.076.721					
Outros créditos	-	4.691	2.568	14.035	5.574					
Investimentos	7	1.109.685	1.039.585	-	-					
Total do ativo não circulante		1.114.376	1.042.153	1.180.265	1.089.571					
Total do ativo		1.119.524	1.048.742	1.363.397	1.254.384					

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Saldos em 31 de dezembro de 2021	Nota explicativa	Capital social	Reservas de Lucros		Lucros/Prejuízos Acumulados	Total do Patrimônio líquido Controladora e consolidado
			Reserva legal	Reserva de Expansão		
Aporte dos sócios	12.a	131.000	-	-	-	131.000
Lucro Líquido do Exercício	13	-	-	-	9.501	9.501
Constituição de Reserva Legal	12.b	-	475	-	(2.256)	(1.781)
Dividendos Propostos	12.d	-	-	-	(6.770)	(6.770)
Contribuição para Reserva de Expansão	12.c	-	-	6.770	-	6.770
Saldos em 31 de dezembro de 2022		1.033.440	767	10.934	-	1.045.141
Aporte dos sócios	12.a	79.150	-	-	-	79.150
Prejuízo Líquido do Exercício	13	-	-	-	(6.452)	(6.452)
Transferência Prejuízo do exercício	-	-	-	(6.452)	6.452	-
Saldos em 31 de dezembro de 2023		1.112.590	767	4.482	-	1.117.839

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Recceitas	Controladora		Consolidado		Valor adicionado total a distribuir
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	
Vendas de imóveis e prestações de serviços	-	-	16.991	36.266	6.136
Outras receitas	-	-	75	121	21.455
Total	-	-	17.066	36.387	6.136
Insunso adquiridos de terceiros (inclui os valores dos tributos - ICMS, IPI, PIS e COFINS):					
Custo dos imóveis e dos serviços vendidos	-	-	(2.975)	(8.196)	12.762
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(1.872)	(2.438)	(5.161)	(6.571)	27.992
Outros	-	-	-	-	6.342
Total	(1.872)	(2.438)	(8.136)	(14.767)	12.762
Valor (consumido) adicionado bruto	(1.872)	(2.438)	8.930	21.620	27.992
Valor (consumido) adicionado líquido produzido pela companhia	(1.872)	(2.438)	8.930	21.620	27.992
Valor adicionado recebido em transferência					
Resultado de equivalência patrimonial	6.566	21.834	-	-	6.136
Recceitas financeiras	1.442	2.059	3.832	6.372	21.455
	8.008	23.893	3.832	6.372	12.762

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 2023 E 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. Contexto Operacional: A EZ INC Incorporações Comerciais S.A (“Companhia” ou “EZ INC”), foi constituída em 06 de novembro de 2019, transformada em sociedade por ações em 01 de julho de 2020 e obteve registro de companhia aberta de capital autorizado em 15 de dezembro de 2020. A Companhia é controlada da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. (“EZ TEC”), empresa de capital aberto no Brasil, operando as atividades imobiliárias comerciais do grupo. A Companhia, através de suas controladas, mantém caracterizado em seu objetivo societário as operações de aquisição, incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários predominantemente comerciais, logísticos, industriais e híbridos, prontos ou a construir, próprios ou de terceiros; a administração e locação de imóveis próprios; a prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; a participação em outras sociedades, empresariais ou não, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade: As demonstrações financeiras individuais e consolidadas (“demonstrações financeiras”) foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os aspectos relacionados à transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15). A Administração seguiu o CPCP 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 14 de março de 2024. **2.2. Base de elaboração:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma. **2.3. Bases de consolidação:** As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na nota explicativa nº 7. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores, quando aplicável. **Empresas controladas:** Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o direito de (i) dirigir as atividades relevantes; (ii) expor, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor. Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas. Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial. **2.4. Moeda funcional e de apresentação:** As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais, sendo a sua moeda funcional o Real - R\$. **2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas:** Julgamentos: a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base dessas demonstrações financeiras. Estimativas e premissas: as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas da data dessas demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são 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 outras. Dependendo do objeto das investigações processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra as sociedades, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Administração da Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão. • Valor justo de instrumentos financeiros: quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, o risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros. • Avaliação do valor recuperável de ativos (“impairment test”): as sociedades revisam o valor Contábil de seus ativos não financeiros, representados, substancialmente, pelos imóveis a comercializar, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do seu valor realizável líquido. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor realizável líquido, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor realizável líquido. Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade e valor realizável líquido são: imóveis a comercializar e investimentos. A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos e unidades concluídas, pelo valor realizável líquido (método comparativo), e método involutivo (com base no fluxo de caixa de aproximadamente 46 meses para o desenvolvimento do empreendimento, que inclui, dentre outros, tributos, custos de vendas e atualização pelo INCC), para o empreendimento em construção, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução ao valor realizável líquido. Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o caso, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado. Em 31 de dezembro de 2023, não foram identificadas perdas de valores dos ativos tangíveis e intangíveis da Companhia e suas controladas. **2.6. Instrumentos financeiros: a) Ativos financeiros não derivativos - classificação e mensuração:** A Companhia e suas controladas classificam ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, e ao valor justo por meio do resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixa contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável. A Companhia e suas controladas não possuiu ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA). A Companhia e suas controladas mensuraram os ativos financeiros a custo amortizado quando os fluxos de caixa contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas

específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros. A Companhia e suas controladas mensuram os ativos financeiros pelo valor justo por meio de resultado quando o objetivo for a gestão imediata do seu “caixa”, de forma a ter a liberdade para venda ou não de seu ativo. Esses ativos são mantidos para receber fluxos de caixa contratuais e vender. Caixa e equivalentes de caixa - representado por numerário existente no caixa e contas correntes bancárias, mensuradas com base no custo amortizado, com seus efeitos reconhecidos no resultado. Aplicações financeiras - referem-se a fundo não exclusivo de investimentos e CDB's, cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Na data de encerramento das demonstrações financeiras, todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no valor justo, com os seus efeitos reconhecidos no resultado. Contas a receber, provisão para perdas de crédito esperadas (PCE) e distrato - os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários comerciais e locações, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente (nota explicativa 2.13). A provisão para perdas de crédito esperadas e provisão de distratos, quando necessária, 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 “Recceita de venda de imóveis”, até a entrega das chaves, e como “Recceitas financeiras” (juros ativos), após a entrega das chaves. **b) “Impairment” de ativos financeiros:** A Companhia e suas controladas avaliam a necessidade de reconhecimento de perdas por “impairment”, para todos ativos financeiros avaliados a custo amortizado com observação aos requerimentos emanados do CPC 48. O valor da perda por “impairment” é mensurado como a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros original dos ativos financeiros e seu valor contábil, sendo sua diferença reconhecida no resultado do exercício. Se, num período subsequente, o valor da perda por “impairment” diminuir, a reversão dessa perda reconhecida anteriormente, também impactará na demonstração do resultado. A avaliação de PCE e distrato estão demonstradas logo acima. **c) Passivos Financeiros não derivativos - classificação e mensuração:** A Companhia e suas controladas classificam passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado. Em 31 de dezembro de 2023, os passivos financeiros são representados, principalmente pelas rubricas: fornecedores, terrenos a pagar, e empréstimos e financiamentos. Um passivo financeiro é classificado e 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 de forma irrevogável, eliminarem ou reduzirem diferenças entre ganhos e perdas dos descasamentos que ocorreria de passivos. **d) Reconhecimento de ativos e passivos financeiros não derivativos:** A Companhia e suas controladas reconhecem os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia e suas controladas se tornam parte das disposições contratuais do instrumento. A Companhia e suas controladas desreconhecem um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando transferem os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos. Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia e suas controladas em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado. A Companhia e suas controladas desreconhecem um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contractualmente), cancelada ou expirada. Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a EZ INC e suas controladas tenham atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente. **e) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge:** Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia e suas controladas não possuíam transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos. **2.7. Imóveis a comercializar:** Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros custos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção e concluídos, gajatos financeiros 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, é realizada usando método de equivalência patrimonial, nas demonstrações financeiras individuais, sendo as transações eliminadas nas demonstrações financeiras consolidadas. **2.9. Provisão para riscos e demandas judiciais:** A provisão para demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança. A Companhia e suas controladas se utilizam da avaliação de seus consultores internos e externos até a última instância judicial para determinar a necessidade de reconhecer provisão, considerando o histórico e perspectivas futuras de conclusão dos processos. Adicionalmente, a Companhia não identificou efeitos da adoção do ICPG 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 decorrem (considerando em especial sobre o custo com base em eventos históricos e perspectivas de desempenho, ocorridos em empresas do mesmo grupo econômico). Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, caso contrário, ela é atualizada através dos custos incorridos. **2.11. Imposto de renda e contribuição social:** Conformes: Conforme permitido pela legislação fiscal, as recceitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota Explicativa nº 2.14. Em cada ano fiscal, a Companhia e suas controladas, desde que

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO PARA OS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2023 E 2022
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto o valor por ação)

Recceita	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Recceita Líquida	14	-	-	16.426	35.361
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	15	-	-	(2.975)	(8.196)
Lucro bruto (Despesas) receitas operacionais				13.451	27.165
Despesas comerciais	15	-	-	(3.163)	(2.390)
Despesas gerais e administrativas	15	(10.512)	(10.850)	(11.749)	(13.038)
Honorários da administração	16	(3.879)	(3.483)	(3.879)	(3.555)
Equivalência patrimonial	7	6.566	21.834	-	-
Despesas tributárias	-	(67)	(55)	(2.844)	(2.540)
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas	-	-	-	75	121
Lucro (prejuízo) antes das receitas e despesas financeiras e impostos				(7.892)	5.763
Recceitas financeiras	17	1.442	2.059	3.832	6.372
Despesas financeiras	-	(2)	(4)	(570)	(270)
Lucro/(prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social				(6.452)	11.865
Imposto de renda e contribuição social					
Imposto de renda e contribuição social correntes	10.b	-	-	(1.764)	(2.305)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	10.b	-	-	159	(59)
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício				(6.452)	9.501
Lucro/(prejuízo) básico e diluído por ação - R\$				(0,03)	0,05

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Lucro/(prejuízo) líquido do exercício	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Outros componentes do resultado abrangente	(6.452)	9.501	(6.452)	9.501
Total do resultado abrangente do exercício	(6.452)	9.501	(6.452)	9.501

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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

Fluxo de caixa das atividades operacionais	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro/(prejuízo) líquido do exercício	(6.452)	9.501	(6.452)	9.501
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:				
Variação monetária e juros, líquidos	(1.511)	(2.150)	(3.970)	(6.281)
Equivalência patrimonial	(6.566)	(21.834)	-	-
Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos	-	-	1.605	2.364
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	14.818	1.868
Imóveis a comercializar	-	-	(172.036)	(296.767)
Outros ativos	(335)	(554)	(8.358)	(2.649)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Fornecedores	374	378	(8.257)	5.975
Outros passivos	(35)	14	(2.972)	(1.081)
Dividendos recebidos de controladas	26.803	18.090	-	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(1.856)	(1.894)
Juros pagos	-	-	(14.594)	(3.395)

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 2023 e 2022
(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/IAS 1	Alterações para especificar os requisitos de classificação do passivo como circulante ou não circulante.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
Alterações a serem introduzidas no CPC 40 - Instrumentos financeiros/IFRS 7 e no CPC 03 - Demonstrações de fluxo de Caixa/IAS 7	Acordos de financiamento de fornecedores - alterações nos requisitos de divulgação nas que têm como objetivo auxiliar os usuários das demonstrações financeiras a compreender os efeitos dos acordos de financiamento com fornecedores nas obrigações, fluxos de caixa e exposição ao risco de liquidez de uma entidade.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.
Alterações a serem introduzidas no CPC 06 - Arrendamento/IFRS 16	A alteração específica os requisitos que um vendedor-arrendatário utiliza na mensuração da responsabilidade de locação decorrente de uma transação de venda e arrendamento de volta, a fim de garantir que o vendedor-arrendatário não reconheça qualquer quantidade do ganho ou perda que se relaciona com o direito de uso que ele mantém.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2024.

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

3 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

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

4 APLICAÇÕES FINANCEIRAS

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Aplicações em CDBs	99%	99%	10,087	31
Aplicações em fundos de investimento não exclusivos (*)	-	6,076	-	23,278
	4,756	6,076	10,087	23,278

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

5 CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	9.177	23.800	9.177	23.800
Contas a receber - locação	4.473	3.182	4.473	3.182
Provisão para perda de créditos esperada/“PCE”	(16)	(16)	(16)	(16)
	13.634	26.966	13.634	26.966
Circulante	5.811	7.276	5.811	7.276
Não circulante	-	-	-	-

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

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

Sociedades controladas (b)	Participação Direta - %	Ativo		Passivo	
		31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%	14.505	335	14.505	335
Colimar Incorporadora Ltda.	99,99%	197.772	13	197.772	13
Curupá Empreend. Imob. Ltda.	99,99%	16.980	-	16.980	-
Itajubá Incorporadora Ltda.	99,99%	47.563	23.366	47.563	23.366
Juquei Incorporadora S.A	99,99%	42.178	151	42.178	151
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%	779.553	217.814	779.553	217.814
Portland Incorporadora Ltda.	99,99%	146.135	29	146.135	29
União Incorporadora Ltda.	99,99%	47.133	4.247	47.133	4.247
Suécia Incorporadora Ltda.	99,99%	29.276	12	29.276	12
Vermouth Incorporadora Ltda.	99,99%	35.675	1.105	35.675	1.105
Outros investimentos (a)	-	-	-	-	-
Total de investimentos					

(a) Outros investimentos permanentes menores do que R\$20 em 31 de dezembro de 2023 e 2022. (b) No exercício não houve alteração no percentual de participação da Companhia em suas controladas.

As movimentações dos investimentos podem ser assim demonstradas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Controladora	1.039.585	100.309	6.566	(26.803)
	1.039.585	100.309	6.566	(26.803)
Controladora	840.697	195.144	21.834	(18.090)
	840.697	195.144	21.834	(18.090)

8 EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos nas demonstrações financeiras consolidadas são representados por financiamento imobiliário nas controladas Itajubá Incorporadora Ltda., e Mairiporã Incorporadora Ltda., sendo os encargos de 2,8% a.a. + poupança e 2,3% a.a. de juros + poupança, respectivamente, com vencimento final previsto para 2024 e até janeiro de 2027 respectivamente, no montante de R\$110, classificado no passivo circulante referente aos juros pagos mensalmente, e R\$237.646, no não circulante, em 31 de dezembro de 2023 (R\$125.647, classificado no passivo circulante R\$21.606, e, R\$104.041, no não circulante em 31 de dezembro de 2022). O saldo no passivo não circulante é representado pelos financiamentos e parcelas a vencer a partir de janeiro de 2025. A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	Saldo inicial		Juros		Saldo final	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Empréstimos e financiamentos	125.647	108.083	-	(14.594)	18.621	237.757
	125.647	108.083	-	(14.594)	18.621	237.757

Empréstimos e financiamentos - 6.563 117.716 125.647 125.647
Os empréstimos e financiamentos obtidos são atrelados ao desenvolvimento de obras, cuja garantia é a hipoteca do próprio imóvel, e direito sobre créditos de clientes, quando for o caso. Nos contratos destes financiamentos não estão previstas cláusulas de vencimento antecipado (“Covenants”) atrelados com índices financeiros da Companhia.

9 TERRENOS A PAGAR

Sociedade controlada	Localização	Consolidado	
		31/12/2023	31/12/2022
Colimar Incorporadora Ltda. (i)	Chácara Santa Antônio	-	62.058
Juquei Incorporadora Ltda.	Moema	120	120
		120	62.178
		120	62.178

Circulante
(i) Terreno quitado em moeda corrente nacional durante o exercício.
Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, os valores relativos a terrenos a pagar representam terrenos adquiridos de terceiros pela controlada mencionada, para futuras incorporações e construções.

10 TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

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

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

b) Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes e diferidas:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	(6.452)	9.501	(4.847)	11.865
Alíquota - 34%	2.194	(3.230)	1.648	(4.034)
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	2.232	7.424	-	-
Efeito sobre adições	(684)	(650)	(684)	(650)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/Regime Especial de Tributação	-	-	1.173	5.864
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	(3.742)	(3.544)	(3.742)	(3.544)
Total dos impostos	-	-	(1.605)	(2.364)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(1.764)	(2.354)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	-	-	159	(59)
Taxa efetiva	0,00%	0,00%	33,11%	-19,92%

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

11. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação. Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, civis e trabalhistas efetuadas por advogados externos e pela administração, em 31 de dezembro de 2023 e 2022 não existiam processos judiciais ou administrativos de qualquer natureza com risco de perda provável, e, portanto, não houve necessidade de constituição de provisão para demandas judiciais. A Companhia e suas controladas são parte em processos judiciais, cuja provisão de perda é possível, que totalizam em 31 de dezembro de 2023, o montante de R\$1.091, sendo processos de natureza civil (em 31 de dezembro de 2022 R\$1.252).

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM: Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Ez Inc Incorporações Comerciais S.A. (“Companhia” ou “EZ Inc”), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2023 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2023, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular CVM/SNC/SEP nº. 02/2018, sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada em relação a esse assunto.

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

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

Principais assuntos 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 forma de nossa opinião separada sobre demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião sobre esse assunto. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Nós cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas”, incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.
Análise do valor realizável líquido do saldo de imóveis a comercializar: Conforme nota explicativa 6, em 31 de dezembro de 2023, o saldo consolidado de imóveis a comercializar totalizava R\$1.323.394 mil, representando 97% do total do ativo consolidado, demonstrados pelo custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido de realização. O saldo corresponde a imóveis concluídos, em construção e terrenos para futuros lançamentos de projetos imobiliários comerciais. A diretoria avalia, periodicamente, o valor recuperável dos imóveis a comercializar, considerando determinadas expectativas e premissas para a determinação do valor provável de realização, com base na melhor estimativa do valor de venda dos

17 RECEITAS FINANCEIRAS

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

18 INSTRUMENTOS FINANCEIROS

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

Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras
Empréstimos e financiamentos
Caixa líquido
Patrimônio líquido
Receita líquida líquido e patrimônio líquido
Categorias de instrumentos financeiros:

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

6 IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022
Imóveis concluídos	51.037	53.969
Imóveis em construção	753.068	650.324
Terrenos para novas obras	429.190	426.397
Encargos financeiros (i)	54.161	22.807
Adiantamento para fornecedores	35.938	41.238
	1.323.394	1.194.795
Circulante	162.975	118.074
Não circulante	1.160.419	1.076.721

(i) Os encargos capitalizados referem-se aos juros dos contratos de aquisição dos terrenos e encargos dos financiamentos, todos atrelados diretamente com atividade das sociedades controladas. Os terrenos e obras com lançamento ou realização das vendas previsto após 12 meses da data do encerramento das demonstrações financeiras, foram classificados no ativo não circulante. Em 31 de dezembro de 2023 e 2022, não houve a necessidade de reconhecimento de provisão para perda de valor destes ativos, com base nas avaliações efetuadas pela Companhia, suportada por seus especialistas.

7 INVESTIMENTOS

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2023	31/12/2022
Patrimônio Líquido	9.177	23.800	9.177	23.800
Resultado do Exercício	4.473	3.182	4.473	3.182
Equivalência Patrimonial	(16)	(16)	(16)	(16)
Investimentos	1.039.585	100.309	6.566	(26.803)
	1.039.585	100.309	6.566	(26.803)

12 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) **Capital social:** O Capital social da Companhia, em 31 de dezembro de 2023, é de R\$1.112.590 (em 31 de dezembro de 2022 é de R\$1.033.440), representado por 200.000.000 de ações ordinárias. No exercício de 2022, o capital social foi elevado no montante de R\$131.000, através de aportes feitos pelos sócios, com a emissão de 25.279.415 novas ações ordinárias, totalizando 225.279.415 ações ordinárias e subsequente foi aprovado o grupamento destas ações, para 200.000.000 ações ordinárias. No exercício de 2023, o capital social foi elevado no montante de R\$79.150, através de aportes feitos pelos sócios, com a emissão de 14.149.911 novas ações ordinárias, totalizando 214.149.911 ações ordinárias e subsequente foi aprovado o grupamento destas ações, para 200.000.000 ações ordinárias. **b**