

EZ INC Incorporações S.A.

Relatório sobre a Revisão de
Informações Financeiras Intermediárias
Individuais e Consolidadas do
Trimestre Findo em 31 de Março de 2025

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

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 - 01/01/2025 à 31/03/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	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 - 01/01/2025 à 31/03/2025	15
DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024	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 (Unidade)	Trimestre Atual 31/03/2025
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	200.000
Preferenciais	0
Total	200.000
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	1.204.681	1.191.112
1.01	Ativo Circulante	1.011	2.489
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	994	1.969
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	503
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	503
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	0	503
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	17	17
1.02	Ativo Não Circulante	1.203.670	1.188.623
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	6.666	7.386
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	6.666	7.386
1.02.01.10.03	Outros Créditos	6.666	7.386
1.02.02	Investimentos	1.197.004	1.181.237
1.02.02.01	Participações Societárias	1.197.004	1.181.237
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.197.004	1.181.237

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	1.204.681	1.191.112
2.01	Passivo Circulante	637	2.023
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	323	272
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	323	272
2.01.02	Fornecedores	59	1.500
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	59	1.500
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	59	1.500
2.01.03	Obrigações Fiscais	255	251
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	255	251
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais	255	251
2.03	Patrimônio Líquido	1.204.044	1.189.089
2.03.01	Capital Social Realizado	1.187.269	1.187.269
2.03.02	Reservas de Capital	16.965	0
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	16.965	0
2.03.04	Reservas de Lucros	-190	1.820
2.03.04.01	Reserva Legal	767	767
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	1.053	1.053
2.03.04.10	Resultado do Exercício	-2.010	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-2.079	-2.563
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.689	-3.777
3.04.02.01	Despesas Gerais Administrativas	-444	-2.711
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.245	-1.066
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-1	0
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-1	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	-389	1.214
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.079	-2.563
3.06	Resultado Financeiro	69	106
3.06.01	Receitas Financeiras	71	106
3.06.02	Despesas Financeiras	-2	0
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-2.010	-2.457
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-2.010	-2.457
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-2.010	-2.457
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,01	-0,01
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,01	-0,01

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	-2.010	-2.457
4.03	Resultado Abrangente do Período	-2.010	-2.457

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

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-352	-770
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-1.209	-3.782
6.01.01.01	Resultado do Período	-2.010	-2.457
6.01.01.02	Variação Monetária e Juros, líquidos	412	-111
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	389	-1.214
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.587	1.064
6.01.02.01	Outros Ativos	-201	-22
6.01.02.02	Fornecedores	-1.441	1.000
6.01.02.03	Outros Passivos	55	86
6.01.03	Outros	2.444	1.948
6.01.03.01	Dividendos Recebidos de Controladas	2.444	1.948
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-17.588	639
6.02.01	Aquisição de Títulos Financeiros	0	-1.500
6.02.02	Resgate de Títulos Financeiros	506	4.038
6.02.03	Aquisição / Aporte em Controladas nos investimentos	-18.600	-3.179
6.02.04	Devolução de capital das controladas	506	1.280
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	16.965	0
6.03.01	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	16.965	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-975	-131
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.969	376
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	994	245

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(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	1.187.269	0	1.820	0	0	1.189.089
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.187.269	0	1.820	0	0	1.189.089
5.04	Transações de Capital com os Sócios	16.965	0	0	0	0	16.965
5.04.01	Aumentos de Capital	16.965	0	0	0	0	16.965
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-2.010	0	-2.010
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-2.010	0	-2.010
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.204.234	0	1.820	-2.010	0	1.204.044

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(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	1.112.590	0	5.249	0	0	1.117.839
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.112.590	0	5.249	0	0	1.117.839
5.04	Transações de Capital com os Sócios	54.869	0	0	0	0	54.869
5.04.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	54.869	0	0	0	0	54.869
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-2.457	0	0	-2.457
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	-2.457	0	0	-2.457
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.167.459	0	2.792	0	0	1.170.251

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-96	-490
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-96	-490
7.03	Valor Adicionado Bruto	-96	-490
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-96	-490
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	-318	1.320
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	-389	1.214
7.06.02	Receitas Financeiras	71	106
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-414	830
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-414	830
7.08.01	Pessoal	1.426	2.749
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.387	2.176
7.08.01.02	Benefícios	32	425
7.08.01.03	F.G.T.S.	7	148
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	168	538
7.08.02.01	Federais	168	538
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	2	0
7.08.03.01	Juros	2	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-2.010	-2.457
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-2.010	-2.457

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	1.548.883	1.514.064
1.01	Ativo Circulante	222.790	256.357
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	4.060	4.290
1.01.02	Aplicações Financeiras	20.278	15.349
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	20.278	15.349
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	20.278	15.349
1.01.03	Contas a Receber	15.482	14.029
1.01.03.01	Clientes	15.482	14.029
1.01.04	Estoques	182.439	222.422
1.01.04.01	Imoveis a Comercializar	182.439	222.422
1.01.06	Tributos a Recuperar	25	25
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	25	25
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	506	242
1.01.08.03	Outros	506	242
1.01.08.03.01	Outros créditos	506	242
1.02	Ativo Não Circulante	1.326.093	1.257.707
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.326.093	1.257.707
1.02.01.04	Contas a Receber	30.459	30.314
1.02.01.04.01	Clientes	30.459	30.314
1.02.01.05	Estoques	1.293.042	1.224.387
1.02.01.05.01	Imoveis a Comercializar	1.293.042	1.224.387
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.592	3.006
1.02.01.10.03	Outros Créditos	2.592	3.006

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 31/03/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	1.548.883	1.514.064
2.01	Passivo Circulante	14.878	10.893
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	773	650
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	773	650
2.01.02	Fornecedores	5.354	6.486
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	5.354	6.486
2.01.03	Obrigações Fiscais	1.389	1.569
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	1.389	1.569
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais	1.159	1.322
2.01.03.01.03	Impostos com Recolhimentos Diferidos	230	247
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.417	1.401
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.417	1.401
2.01.05	Outras Obrigações	5.945	787
2.01.05.02	Outros	5.945	787
2.01.05.02.04	Contas a Pagar	5.825	667
2.01.05.02.06	Terrenos a Pagar	120	120
2.02	Passivo Não Circulante	329.961	314.082
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	327.361	311.754
2.02.03	Tributos Diferidos	2.600	2.328
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	2.600	2.328
2.02.03.01.01	Tributos com Recolhimento Diferido	2.600	2.328
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.204.044	1.189.089
2.03.01	Capital Social Realizado	1.187.269	1.187.269
2.03.02	Reservas de Capital	16.965	0
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	16.965	0
2.03.04	Reservas de Lucros	-190	1.820
2.03.04.01	Reserva Legal	767	767
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	1.053	1.053
2.03.04.10	Resultado do Exercício	-2.010	0

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	8.355	3.581
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-2.089	-447
3.03	Resultado Bruto	6.266	3.134
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-8.647	-5.817
3.04.01	Despesas com Vendas	-5.972	-801
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-1.852	-4.204
3.04.02.01	Despesas Gerais Administrativas	-607	-3.138
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.245	-1.066
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	2
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-823	-814
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-823	-814
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-2.381	-2.683
3.06	Resultado Financeiro	1.042	561
3.06.01	Receitas Financeiras	1.063	580
3.06.02	Despesas Financeiras	-21	-19
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-1.339	-2.122
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-671	-335
3.08.01	Corrente	-474	-311
3.08.02	Diferido	-197	-24
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-2.010	-2.457
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	-2.010	-2.457
3.11.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	0	-2.457
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)		
3.99.01	Lucro Básico por Ação		
3.99.01.01	ON	-0,01	-0,01
3.99.02	Lucro Diluído por Ação		
3.99.02.01	ON	-0,01	-0,01

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	-2.010	-2.457
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	-2.010	-2.457
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	-2.010	-2.457

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 31/03/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 31/03/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-27.296	-21.090
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-2.103	-2.717
6.01.01.01	Resultado do Período	-2.010	-2.457
6.01.01.02	Variação monetários e juros, líquidos	-645	-595
6.01.01.03	Imposto e Renda e Contribuição Social	671	335
6.01.01.04	Ajuste a Valor presente sobre Clientes	-119	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-18.213	-12.926
6.01.02.01	Contas a Receber	-954	505
6.01.02.02	Imoveis a Comercializar	-20.965	-14.562
6.01.02.03	Outros Ativos	-265	-131
6.01.02.04	Fornecedores	-1.132	1.351
6.01.02.05	Outros Passivos	5.103	-89
6.01.03	Outros	-6.980	-5.447
6.01.03.01	Impostos de Renda e Contribuição Social Pagos	-402	-354
6.01.03.02	Juros Pagos	-6.578	-5.093
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-4.394	2.104
6.02.01	Aquisição de Títulos Financeiros	-23.110	-18.510
6.02.02	Resgate de Títulos Financeiros	18.716	20.614
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	31.460	18.852
6.03.01	Captação de Financiamentos	15.657	20.003
6.03.02	Amortização de Financiamentos	-1.162	-1.151
6.03.04	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	16.965	0
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-230	-134
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4.290	1.791
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	4.060	1.657

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 31/03/2025

(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	1.187.269	0	11.701	-9.881	0	1.189.089	0	1.189.089
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.187.269	0	11.701	-9.881	0	1.189.089	0	1.189.089
5.04	Transações de Capital com os Sócios	16.965	0	0	0	0	16.965	0	16.965
5.04.01	Aumentos de Capital	16.965	0	0	0	0	16.965	0	16.965
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-2.010	0	-2.010	0	-2.010
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-2.010	0	-2.010	0	-2.010
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.204.234	0	11.701	-11.891	0	1.204.044	0	1.204.044

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 31/03/2024

(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	1.112.590	0	11.701	-6.452	0	1.117.839	0	1.117.839
5.02	Ajustes de Exercícios Anteriores	0	0	0	0	0	0	0	0
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	1.112.590	0	11.701	-6.452	0	1.117.839	0	1.117.839
5.04	Transações de Capital com os Sócios	54.869	0	0	0	0	54.869	0	54.869
5.04.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	54.869	0	0	0	0	54.869	0	54.869
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-2.457	0	0	-2.457	0	-2.457
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	-2.457	0	0	-2.457	0	-2.457
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	-6.452	6.452	0	0	0	0
5.06.04	Absorção de Prejuízo	0	0	-6.452	6.452	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.167.459	0	2.792	0	0	1.170.251	0	1.170.251

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual	Acumulado do Exercício
		Exercício	Anterior
		01/01/2025 à 31/03/2025	01/01/2024 à 31/03/2024
7.01	Receitas	8.618	3.709
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	8.618	3.707
7.01.02	Outras Receitas	0	2
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-8.041	-1.786
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-2.089	-447
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-5.952	-1.339
7.03	Valor Adicionado Bruto	577	1.923
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	577	1.923
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	1.063	580
7.06.02	Receitas Financeiras	1.063	580
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	1.640	2.503
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	1.640	2.503
7.08.01	Pessoal	1.593	2.668
7.08.01.01	Remuneração Direta	1.400	1.896
7.08.01.02	Benefícios	142	553
7.08.01.03	F.G.T.S.	51	219
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	2.036	2.273
7.08.02.01	Federais	1.238	1.170
7.08.02.03	Municipais	798	1.103
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	21	19
7.08.03.01	Juros	21	19
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-2.010	-2.457
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-2.010	-2.457

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da Ez Inc Incorporações S.A ("Companhia" ou "EZ INC") apresenta as informações financeiras intermediárias referentes ao trimestre encerrado em 31 de março de 2025.

Nosso modelo de negócio consiste em incorporações comerciais, residenciais, mistas, 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 aquisição do terreno, estudos de projetos, viabilidades, incorporação imobiliária, até a venda dos imóveis. Após a venda, reciclamos o nosso capital por meio de investimentos em novos terrenos, reiniciando o ciclo.

O destaque do primeiro trimestre de 2025 foi o lançamento do empreendimento smart living SP 360º, em moema, contando com um VGV de 298 milhões. No curto prazo, planejamos lançar outros projetos convertidos, como Fernandes Moreira e Roque Petroni, além da construção em andamento do Esther Towers (o maior projeto do grupo e DOT.230, este último com vendas e reconhecimento contábil das receitas.

Em termos consolidados, nossos ativos somaram R\$1.548.883 mil, representados principalmente pelos imóveis a comercializar referente aos empreendimentos imobiliários concluídos, em construção, terrenos para desenvolvimento de futuras incorporações imobiliárias e contas a receber das vendas de unidades prontas e em construção.

A administração

Câmara de Arbitragem

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

Relacionamento com Auditores Independentes

Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os auditores independentes Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda não prestaram em 2025 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 S.A. E CONTROLADAS
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O
TRIMESTRE FINDO EM 31 DE MARÇO DE 2025
(Valores expressos em milhares de reais – R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

1.1. CONTEXTO OPERACIONAL

A EZ INC Incorporações 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 atividades de incorporação imobiliária. Em 12 de dezembro de 2024, em Assembleia Geral Extraordinária, a denominação da Companhia foi alterada de EZ INC Incorporações Comerciais S.A para EZ INC Incorporações S.A, em linha com sua atuação em atividades imobiliárias também residenciais, representado pela alteração de projetos comerciais para projetos residenciais em terrenos remanescentes. A Companhia é suportada financeiramente pela sua controladora e está inserida em contexto de continuidade das operações.

A Companhia, através de suas controladas, mantém caracterizado em seu objetivo societário as operações de aquisição, incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários comerciais, residenciais, 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 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 2024 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 Intermediárias e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários 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).

Notas Explicativas

A preparação das informações financeiras intermediárias requer o uso de certas estimativas contábeis críticas, e 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 individuais e consolidadas, 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.

2.2. Pronunciamentos novos ou revisados

Abaixo seguem as normas e alterações válidas para períodos anuais iniciados em, ou após, 1º de janeiro de 2025 e aplicáveis para a Companhia.

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

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

Pronunciamento	Descrição	Vigência
IFRS 18 - Alterações a serem introduzidas no CPC 26 (R1) – Apresentação das demonstrações contábeis / IAS 1	Norma introduz novos requisitos para apresentação na demonstração do resultado do exercício, incluindo totais e subtotais especificados, além de novas classificações como atividades operacional, investimento, financiamento, impostos e operações descontinuadas. Exigência de medidas de desempenho definidas pela administração serão requeridas.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. Com adoção retrospectiva.
IFRS 18 – Alterações de escopo restrito equivalentes ao CPC 03 (R2) – Demonstrações dos fluxos de caixa / IAS 7	Alteração no ponto de partida na Demonstração dos fluxos de caixa no método indireto para lucro ou prejuízo operacional e alterações de padrões.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. Com adoção retrospectiva.

Notas Explicativas

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

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caixa e bancos	<u>994</u>	<u>1.969</u>	<u>4.060</u>	<u>4.290</u>
	<u>994</u>	<u>1.969</u>	<u>4.060</u>	<u>4.290</u>

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024 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.

	<u>Taxa de Remuneração</u>	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
		<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Aplicações em CDBs	97% do CDI	-	503	20.278	15.349
		-	503	20.278	15.349

5. CONTAS A RECEBER

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Clientes por incorporação de imóveis – obras concluídas	10.093	10.550
Clientes por incorporação de imóveis – obras em andamento (i)	26.157	26.004
Contas a receber – locação	9.704	7.802
Provisão para perda de créditos esperada / “PCE”	(13)	(13)
	<u>45.941</u>	<u>44.343</u>
Circulante	15.482	14.029
Não circulante	30.459	30.314

A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

<u>Ano</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
2026	6.663	5.616
2027	4.166	6.504
2028	3.165	3.962
A partir de 2029	<u>16.465</u>	<u>14.232</u>
	<u>30.459</u>	<u>30.314</u>

Notas Explicativas

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Contas a receber – locação (linearizado)	9.704	7.802
A vencer	35.870	36.284
Vencidos:		
Até 30 dias	150	139
De 31 a 60 dias	84	61
De 61 a 120 dias	<u>146</u>	<u>70</u>
	<u>380</u>	<u>270</u>
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	<u>(13)</u>	<u>(13)</u>
	<u>45.941</u>	<u>44.343</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.

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Imóveis concluídos	47.630	47.630
Imóveis em construção	844.017	827.819
Terrenos para novas obras	476.253	464.478
Encargos financeiros (i)	87.406	79.697
Adiantamento para fornecedores	<u>20.175</u>	<u>27.185</u>
	<u>1.475.481</u>	<u>1.446.809</u>
Circulante	<u>182.439</u>	<u>222.422</u>
Não circulante	<u>1.293.042</u>	<u>1.224.387</u>

- (i) Os encargos capitalizados referem-se aos juros dos contratos de aquisição dos terrenos e encargos dos financiamentos, todos atrelados diretamente com a construção dos empreendimentos imobiliários.

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

Em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, não houve a necessidade de reconhecimento de provisão para perda de valor destes ativos.

Notas Explicativas

7. INVESTIMENTOS

Em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, os investimentos permanentes podem ser assim demonstrados:

Sociedades controladas	Controladora							
	Participação	Patrimônio			Resultado do	Equivalência	Investimentos	
	Direta - % (b)	Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	31/03/2025	31/12/2024
Alexandria Incorporadora Ltda.	100%	14.148	367	13.781	439	439	13.781	13.992
Colmar Incorporadora Ltda.	100%	196.437	6.551	189.886	1.459	1.459	189.886	188.427
Curupá Empreend. Imob. Ltda.	100%	18.775	161	18.614	(241)	(241)	18.614	18.005
Itajuba Incorporadora Ltda.	100%	53.372	17.926	35.446	(39)	(39)	35.446	33.165
Juquei Incorporadora S.A.	100%	59.679	5.797	53.882	(5.041)	(5.041)	53.882	44.404
Mairiporã Incorporadora Ltda.	100%	876.414	314.569	561.845	86	86	561.845	561.759
Portland Incorporadora Ltda.	100%	204.633	615	204.018	(477)	(477)	204.018	203.586
Reno Incorporadora Ltda.	100%	44.711	251	44.460	840	840	44.460	43.964
Suecia Incorporadora Ltda.	100%	41.331	1.923	39.109	929	929	39.109	38.180
Vermont Incorporadora Ltda.	100%	37.271	1.325	35.946	1.656	1.656	35.946	35.739
Outros investimentos (a)						-	17	16
Total de investimentos						(389)	1.197.004	1.181.237

(a) Outros investimentos permanentes menores do que R\$20 em 31 de março de 2025 e em 31 de dezembro de 2024.

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

As movimentações dos investimentos podem ser assim demonstradas:

	Controladora 31/12/2024	Aportes e Aquisições	Equivalência Patrimonial	Dividendos	Controladora 31/03/2025
Controladora	1.181.237	18.600	(389)	(2.444)	1.197.004

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 2,8% a.a. + poupança e 2,3% a.a. de juros + poupança, respectivamente, com vencimento final previsto até dezembro de 2028, no montante de R\$328.778, sendo classificados R\$1.417 no circulante referente aos juros pagos mensalmente e R\$327.361 no não circulante, em 31 de março de 2025 (R\$313.155, em 31 de dezembro de 2024, sendo classificado no passivo circulante R\$1.401, e R\$311.754, no não circulante).

O saldo é representado pelos financiamentos e parcelas a vencer. A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	Saldo inicial 31/12/2024	Captção	Amortização	Juros Pagos	Juros incorridos	Saldo final 31/03/2025
Empréstimos e financiamentos	313.155	15.657	(1.162)	(6.578)	7.707	328.778

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.

Notas Explicativas

9. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
IRPJ diferido	1.224	1.078
CSLL diferida	514	463
PIS e COFINS diferidos	<u>1.092</u>	<u>1.034</u>
	<u>2.830</u>	<u>2.575</u>
Circulante	230	247
Não circulante	2.600	2.328

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

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

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2025</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2025</u>	<u>31/03/2024</u>
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	(2.010)	(2.457)	(1.339)	(2.122)
Alíquota - 34%	683	835	455	721
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	(132)	413	-	-
Efeito sobre adições	(182)	(154)	(182)	(154)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	(575)	(192)
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	<u>(369)</u>	<u>(1.094)</u>	<u>(369)</u>	<u>(1.094)</u>
Total dos impostos	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(671)</u>	<u>(335)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(474)	(311)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	-	-	(197)	(24)

(*) 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

10. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação.

Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas efetuadas por advogados externos e pela administração, em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024 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 R\$5.272 em 31 de março de 2025, sendo R\$255 em processos de natureza trabalhistas e R\$5.017 em processos de natureza cíveis (R\$6.750 em 31 de dezembro de 2024, sendo R\$1.588 em processos de natureza trabalhistas e R\$5.162 em processos de natureza cíveis).

11. OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

Estão demonstrados a seguir os valores totais das operações de incorporação imobiliária de venda de unidades em construção, que incluem os montantes já realizados e apresentados nas contas patrimoniais e os montantes ainda não registrados, em virtude do critério de reconhecimento da receita aplicável às atividades imobiliárias:

Empreendimentos em construção		<u>Consolidado</u>	
		<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
(i) Receita de Vendas Apropriar de Unidades Vendidas			
Empreendimentos em Construção:			
(a) Receita de Vendas Contratadas		112.374	99.856
(b) Receita de Vendas Apropriadas liquidas		<u>38.619</u>	<u>34.845</u>
Receitas de Vendas Apropriar (a) - (b)		73.755	65.011
(v) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas			
Empreendimentos em Construção:			
(a) Custo Orçado das Unidades		66.219	60.154
Custo Incorrido líquido das Unidades			
(b) Custo de construção incorridos		<u>(23.075)</u>	<u>(20.991)</u>
Custo Orçado a Apropriar (a + b + c) - Sem encargos financeiros		<u>43.144</u>	<u>39.163</u>
Driver (custo incorrido / custo orçado) sem encargos (%)		34,85%	34,90%
(vi) Custo Orçado a Apropriar de Unidades em Estoque			
Empreendimentos em Construção:			
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)		24.992	30.103
Custo Incorrido das Unidades - líquido			
(b) Custos de construção incorridos		<u>(8.709)</u>	<u>(10.505)</u>
Custo orçado a apropriar em estoques sem encargos financeiros (a + b)		<u>16.283</u>	<u>19.598</u>

Notas Explicativas

12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O Capital social da Companhia, em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, é de R\$1.187.269, representado por 200.000.000 de ações ordinárias.

No exercício de 2024, o capital social foi elevado no montante de R\$74.679, através de aportes feitos pelos sócios, com a emissão de 12.630.882 novas ações ordinárias, totalizando 212.630.882 ações ordinárias e subsequente foi aprovado o grupamento destas ações, para 200.000.000 ações ordinárias.

No exercício de 2025, a Companhia recebeu contribuições a título de adiantamento para futuro aumento de capital no montante de R\$16.965, a serem capitalizados até o final do exercício.

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 março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o saldo é de R\$767.

c) Reserva de expansão

Conforme disposto no artigo 25 inciso VI do estatuto da Companhia a reserva de lucros estatutária denominada “Reserva de Expansão” terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumentos de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social subscrito da Companhia. Em 31 de março de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o saldo é de R\$1.053 com a absorção do prejuízo do exercício de 2024.

d) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações, uma vez apurado no exercício de 2024 prejuízo, não houve distribuição de dividendos.

13. RESULTADO BÁSICO E DILUIDO POR AÇÃO

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

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/03/2025</u>	<u>31/03/2024</u>
Prejuízo atribuível aos acionistas controladores	(2.010)	(2.457)
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	200.000	200.000
Prejuízo básico e diluído por ação expresso em reais	(0,01)	(0,01)

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

Notas Explicativas

14. RECEITA LIQUIDA

A receita líquida para o trimestre possui a seguinte composição:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2025</u>	<u>31/03/2024</u>
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	4.567	1.072
Receita de locações e de serviços prestados	<u>4.655</u>	<u>2.635</u>
Total da receita operacional bruta	<u>9.222</u>	<u>3.707</u>
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(604)	-
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	<u>(263)</u>	<u>(126)</u>
Total das deduções da receita bruta	<u>(867)</u>	<u>(126)</u>
Receita líquida	<u>8.355</u>	<u>3.581</u>

15. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2025</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2025</u>	<u>31/03/2024</u>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo dos imóveis vendidos e locações	-	-	<u>(2.089)</u>	<u>(447)</u>
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.089)</u>	<u>(447)</u>
Despesas comerciais:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(5.941)	(29)
Despesas com comissões de vendas	-	-	(31)	(37)
Despesas com unidades em estoque	-	-	-	<u>(735)</u>
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(5.972)</u>	<u>(801)</u>
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(348)	(2.222)	(348)	(2.290)
Despesas com serviços prestados	(72)	(72)	(132)	(390)
Despesas com licenças e softwares	-	(193)	-	(193)
Demais despesas	<u>(24)</u>	<u>(224)</u>	<u>(127)</u>	<u>(265)</u>
Total	<u>(444)</u>	<u>(2.711)</u>	<u>(607)</u>	<u>(3.138)</u>

16. HONORÁRIOS DA ADMINISTRAÇÃO

Em 25 de abril de 2025, por meio de Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária, foi aprovado o limite de remuneração bruta global anual dos administradores da Companhia no montante de R\$7.000.

No período das demonstrações intermediárias encerradas em 31 de março de 2025, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores foi de R\$1.245, sendo R\$710 fixos e R\$535 variáveis (R\$1.066, sendo R\$689 fixos e R\$377 variáveis em 31 de março de 2024), nas informações financeiras intermediárias consolidadas.

Notas Explicativas**17. RECEITAS FINANCEIRAS**

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2025</u>	<u>31/03/2024</u>	<u>31/03/2025</u>	<u>31/03/2024</u>
Receitas:				
Rendimento de aplicação financeira	-	81	535	223
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	439	325
Outras receitas	<u>71</u>	<u>25</u>	<u>89</u>	<u>32</u>
Total	<u>71</u>	<u>106</u>	<u>1.063</u>	<u>580</u>

18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS**18.1. Gestão de risco de capital**

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

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

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

18.2. Caixa líquido

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

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	994	2.472	24.338	19.639
Empréstimos e financiamentos	-	-	(328.778)	(313.155)
Caixa líquido	<u>994</u>	<u>2.472</u>	<u>(304.440)</u>	<u>(293.516)</u>
Patrimônio líquido	<u>1.204.044</u>	<u>1.189.089</u>	<u>1.204.044</u>	<u>1.189.089</u>
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	-	-	(0,25)	(0,25)

Notas Explicativas

Categorias de instrumentos financeiros:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/03/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<u>Ativos financeiros</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	994	1.969	4.060	4.290
<u>Valor justo por meio do resultado:</u>				
Aplicações financeiras	-	503	20.278	15.349
<u>Custo amortizado:</u>				
Contas a receber	-	-	45.941	44.343
<u>Passivos financeiros</u>				
<u>Custo amortizado:</u>				
Fornecedores	59	1.500	5.354	6.486
Empréstimos e financiamentos	-	-	328.778	313.155
Contas a pagar	-	-	5.825	667
Terrenos a pagar	-	-	120	120

18.3. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

18.4. Gestão de risco de mercado

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

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

Notas Explicativas

- Risco de compradores terem uma percepção negativa quanto à segurança, conveniência e atratividade das propriedades da Companhia, bem como à sua localização.
- As margens de lucro da Companhia podem ser afetadas em virtude de aumento dos custos operacionais, incluindo investimentos, prêmio de seguro, tributos imobiliários e tarifas públicas.
- As oportunidades de incorporação podem diminuir.
- A construção e a venda de unidades dos empreendimentos podem não ser concluídas dentro do cronograma, acarretando o aumento dos custos de construção ou a rescisão dos contratos de venda.
- Inadimplemento de pagamento após a entrega das unidades adquiridas a prazo. A Companhia tem o direito de promover ação de cobrança, tendo por objetivo os valores devidos e/ou a retomada da unidade do comprador inadimplente, não podendo assegurar que será capaz de reaver o valor total do saldo devedor ou, uma vez retomado o imóvel, a sua venda em condições satisfatórias.
- A queda do valor de mercado dos terrenos mantidos em estoque, antes da incorporação do empreendimento ao qual se destina, e a incapacidade de preservar as margens anteriormente projetadas para as respectivas incorporações.

18.5. Exposição a riscos cambiais

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

18.6. Exposição a riscos de taxas de juros

A Companhia e suas controladas estão expostas a flutuações das taxas de juros a receber de clientes, aplicações financeiras e financiamentos, nesse caso, pela variação do CDI, IGPDI, INCC e TR para os financiamentos. Em 31 de março de 2025, a Administração efetuou análise de sensibilidade e do efeito no resultado e patrimônio líquido, utilizando índices e percentuais baseados em estimativas de consultores externos de 14,8% (CDI), 6,3% (IGPDI), INCC (6,6%) e 2% (TR) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber e empréstimos e financiamentos, respectivamente:

<u>Indicadores</u>	<u>Consolidado</u>		
	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo			
Aplicações financeiras (decrécimo do CDI)	3.019	2.265	1.510
Contas a receber (decrécimo do IGP-DI / IGPM)	2.979	2.234	1.489
Passivo			
Empréstimos e financiamentos (acrécimo TR)	6.871	8.589	10.307

18.7. Gestão do risco de liquidez

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

Notas Explicativas

18.8. Concentração de risco

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

18.9. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os valores contábeis dos principais instrumentos financeiros da Companhia e suas controladas, que se encontram registrados pelo custo amortizado, aproximam-se do valor justo, uma vez que a natureza e a característica das condições contratadas se assemelham àquelas disponíveis no mercado nas datas das 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 31 de março de 2025, a Companhia e suas controladas não possuíam instrumentos financeiros derivativos e/ou transações envolvendo derivativos embutidos. Todos os instrumentos financeiros existentes estão classificados no nível 2 de hierarquia.

19. SEGUROS

A Companhia e suas controladas mantêm, em 31 de março de 2025, os seguintes contratos de seguros:

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

20. COMPROMISSOS

A Companhia e suas controladas, em 31 de março de 2025, por meio de suas controladas, possui contratos de longo prazo no montante de R\$90.648 (R\$87.536 em 31 de dezembro de 2024), relacionados com o fornecimento de serviços e matéria-prima a ser utilizada no desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários.

Notas Explicativas

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\$164.800 em 31 de março de 2025 (informação não revisada) (R\$109.563 em 31 de março de 2024).

	Consolidado	
	31/03/2025	31/03/2024
Aluguéis a receber em 1 ano	8.764	7.485
Aluguéis a receber em 2 anos	11.763	7.357
Aluguéis a receber em 3 anos	14.996	7.357
Aluguéis a receber em 4 anos	14.996	6.922
Aluguéis a receber após 5 anos	<u>114.281</u>	<u>80.442</u>
	<u>164.800</u>	<u>109.563</u>

21. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES INTERMEDIÁRIAS

As informações financeiras intermediárias, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 15 de maio de 2025.

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Introdução

Revisamos as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas da EZ INC Incorporações S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2025, que compreendem os balanços patrimoniais individual e consolidado em 31 de março de 2025 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de três meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - “Interim Financial Reporting”, emitida pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras 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, consequentemente, 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 financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e a norma internacional IAS 34, aplicáveis à elaboração de ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.

A Deloitte refere-se a uma ou mais empresas da Deloitte Touche Tohmatsu Limited (“DTTL”), sua rede global de firmas-membro e suas entidades relacionadas (coletivamente, a “organização Deloitte”). A DTTL (também chamada de “Deloitte Global”) e cada uma de suas firmas-membro e entidades relacionadas são legalmente separadas e independentes, que não podem se obrigar ou se vincular a terceiros. A DTTL, cada firma-membro da DTTL e cada entidade relacionada são responsáveis apenas por seus próprios atos e omissões, e não entre si. A DTTL não fornece serviços para clientes. Por favor, consulte www.deloitte.com/about para saber mais.

A Deloitte é líder global de auditoria, consultoria empresarial, assessoria financeira, gestão de riscos, consultoria tributária e serviços correlatos. Nossa rede global de firmas-membro e entidades relacionadas, presente em mais de 150 países e territórios (coletivamente, a “organização Deloitte”), atende a quatro de cada cinco organizações listadas pela Fortune Global 500®. Saiba como os cerca de 460.000 profissionais da Deloitte impactam positivamente seus clientes em www.deloitte.com.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1 às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico CPC 21 (R1) e com a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela Companhia 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 Administração da Companhia quanto à aplicação da norma brasileira NBC TG 47 - Receita de Contrato com Cliente, alinhada com aquela manifestada pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18. Nossa conclusão não contém ressalva relacionada a esse assunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado - DVA, individual e consolidada, referentes ao período de três meses findo em 31 de março de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins da norma internacional IAS 34, aplicável às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM. Essas demonstrações foram submetidas a procedimentos de revisão executados em conjunto com a revisão das Informações Trimestrais - ITR, com o objetivo de concluir se elas estão conciliadas com as informações financeiras intermediárias e os registros contábeis, conforme aplicável, e se a sua forma e o seu conteúdo estão de acordo com os critérios definidos no pronunciamento técnico CPC 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 nesse pronunciamento técnico e de forma consistente em relação às informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria e revisão dos valores correspondentes ao exercício e período anterior

O exame do balanço patrimonial, individual e consolidado, em 31 de dezembro de 2024 e a revisão das demonstrações individuais e consolidadas do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado, referentes ao trimestre findo em 31 de março de 2024, apresentados para fins de comparação, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e relatório de revisão sobre as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, datados de 13 de março de 2025 e de 2 de maio de 2024, respectivamente, sem modificações.

São Paulo, 15 de maio de 2025


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes Ltda.
CRC nº 2 SP 011609/O-8


Ribas Gomes Simões
Contador
CRC nº 1 SP 289690/O-0

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras**DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM 80/22**

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ INC Incorporações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.727.157/0001-06, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as informações financeiras intermediárias do período findo em 31 de março de 2025; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 15 de maio de 2025.

A diretoria

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

DECLARAÇÃO PARA FINS DO ARTIGO 27 DA RESOLUÇÃO CVM 80/22

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ INC Incorporações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.727.157/0001-06, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as informações financeiras intermediárias do período findo em 31 de março de 2025; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às informações financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 15 de maio de 2025.

A diretoria