

EZ INC Incorporações S.A.

Relatório sobre a Revisão de
Informações Financeiras Intermediárias
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Trimestre Findo em
30 de Setembro de 2025

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da Ez Inc Incorporações S.A ("Companhia" ou "EZ INC") apresenta as informações financeiras intermediárias referentes ao período encerrado em 30 de setembro 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 trimestre foram as receitas do projeto SP 360º Smart Living, em Moema, Alt Studios, na chácara Santo Antonio e DOT230 em Pinheiros.

No curto prazo, planejamos lançar outros projetos convertidos de comerciais para residenciais ou mistos, além da construção em andamento do Esther Towers, o maior projeto do grupo.

Em termos consolidados, nossos ativos somaram R\$1.692.999 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 Companhia apresentou um lucro líquido de R\$25.615 nos nove meses de 2025.

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.

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”), contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR referentes ao trimestre findo em 30 de setembro de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de setembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e nove meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de nove meses findo nessa 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 NBC TG 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - “Interim Financial Reporting”, 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, conseqüentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações 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 NBC TG 21 e a norma internacional IAS 34, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR.

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 mutuamente em relação 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 oferece serviços profissionais de ponta para quase 90% das empresas listadas na Fortune Global 500® e milhares de outras organizações. Nossas pessoas entregam resultados mensuráveis e duradouros que ajudam a reforçar a confiança pública nos mercados de capitais e permitir que os clientes se transformem e prosperem. Com seus 180 anos de história, a Deloitte está hoje em mais de 150 países e territórios. Saiba como os cerca de 460 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, contidas no Formulário de Informações Trimestrais - ITR, foram elaboradas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21 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

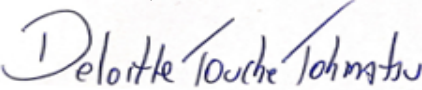
Demonstrações do valor adicionado

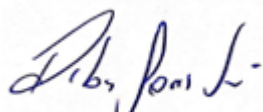
As informações financeiras intermediárias anteriormente referidas incluem as demonstrações do valor adicionado ("DVA"), individuais e consolidadas, referentes ao período de nove meses findo em 30 de setembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Administração da Companhia e apresentadas como 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 NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que essas demonstrações 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 período de nove meses findo em 30 de setembro 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 sobre a revisão de informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, datados de 13 de março de 2025 e de 31 de outubro de 2024, respectivamente, sem modificações.

São Paulo, 13 de novembro 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

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 30/09/2025	7
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	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 30/09/2025	15
DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024	16
Demonstração de Valor Adicionado	17

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidade)	Trimestre Atual 30/09/2025
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 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	1.263.025	1.191.112
1.01	Ativo Circulante	2.075	2.489
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	537	1.969
1.01.02	Aplicações Financeiras	1.522	503
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	1.522	503
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	1.522	503
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	16	17
1.02	Ativo Não Circulante	1.260.950	1.188.623
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	4.636	7.386
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	4.636	7.386
1.02.01.10.03	Outros Créditos	4.636	7.386
1.02.02	Investimentos	1.256.314	1.181.237
1.02.02.01	Participações Societárias	1.256.314	1.181.237
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.256.314	1.181.237

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	1.263.025	1.191.112
2.01	Passivo Circulante	605	2.023
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	285	272
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	285	272
2.01.02	Fornecedores	2	1.500
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	2	1.500
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	2	1.500
2.01.03	Obrigações Fiscais	318	251
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	318	251
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais	318	251
2.03	Patrimônio Líquido	1.262.420	1.189.089
2.03.01	Capital Social Realizado	1.187.269	1.187.269
2.03.02	Reservas de Capital	47.716	0
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	47.716	0
2.03.04	Reservas de Lucros	27.435	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	25.615	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	25.497	0	-2.179	-8.618
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-5.667	0	-4.352	-12.274
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativs	-1.826	0	-3.279	-8.958
3.04.02.02	Honorários da administração	-3.839	0	-1.070	-3.313
3.04.02.03	Despesas tributárias	-2	0	-3	-3
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	11	0	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	31.153	0	2.173	3.656
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	25.497	0	-2.179	-8.618
3.06	Resultado Financeiro	118	0	24	159
3.06.01	Receitas Financeiras	171	0	28	164
3.06.02	Despesas Financeiras	-53	0	-4	-5
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	25.615	0	-2.155	-8.459
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	25.615	0	-2.155	-8.459
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	25.615	0	-2.155	-8.459
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,13	0	-0,01	-0,04
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,13	0	-0,01	-0,04

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	25.615	0	-2.155	-8.459
4.03	Resultado Abrangente do Período	25.615	0	-2.155	-8.459

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 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	4.349	-6.137
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-5.682	-12.286
6.01.01.01	Resultado do Período	25.615	-8.459
6.01.01.02	Variação monetária e juros, líquidos	-144	-171
6.01.01.03	Resultado de equivalência patrimonial	-31.153	-3.656
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.173	901
6.01.02.01	Outros ativos	245	-35
6.01.02.02	Fornecedores	-1.498	897
6.01.02.03	Outros passivos	80	39
6.01.03	Outros	11.204	5.248
6.01.03.01	Dividendos recebidos de controladas	11.204	5.248
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-25.346	-2.348
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-5.300	-2.600
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	4.325	7.453
6.02.03	Aquisição / Aporte em controladas, líquido do caixa recebido	-26.977	-15.971
6.02.04	Devolução de Capital das Controladas	2.606	8.770
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	19.565	8.200
6.03.03	Adiantamentos Para Futuro Aumento de Capital	19.565	8.200
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.432	-285
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.969	376
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	537	91

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(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	47.716	0	0	0	0	47.716
5.04.01	Aumentos de Capital	47.716	0	0	0	0	47.716
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	25.615	0	25.615
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	25.615	0	25.615
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.234.985	0	1.820	25.615	0	1.262.420

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(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	0	63.069	0	0	0	63.069
5.04.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	63.069	0	0	0	63.069
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-8.459	0	-8.459
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-8.459	0	-8.459
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.112.590	63.069	5.249	-8.459	0	1.172.449

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	11	0
7.01.02	Outras Receitas	11	0
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-266	-1.633
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-266	-1.633
7.03	Valor Adicionado Bruto	-255	-1.633
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-255	-1.633
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	31.324	3.820
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	31.153	3.656
7.06.02	Receitas Financeiras	171	164
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	31.069	2.187
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	31.069	2.187
7.08.01	Pessoal	4.403	9.073
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.182	6.919
7.08.01.02	Benefícios	201	1.817
7.08.01.03	F.G.T.S.	20	337
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	999	1.569
7.08.02.01	Federais	999	1.569
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	52	4
7.08.03.01	Juros	52	4
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	25.615	-8.459
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	25.615	-8.459

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	1.692.999	1.514.064
1.01	Ativo Circulante	200.643	256.357
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	7.308	4.290
1.01.02	Aplicações Financeiras	37.548	15.349
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	37.548	15.349
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	37.548	15.349
1.01.03	Contas a Receber	27.718	14.029
1.01.03.01	Clientes	27.718	14.029
1.01.04	Estoques	127.284	222.422
1.01.04.01	Imoveis a Comercializar	127.284	222.422
1.01.06	Tributos a Recuperar	35	25
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	35	25
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	750	242
1.01.08.03	Outros	750	242
1.01.08.03.01	Outros créditos	750	242
1.02	Ativo Não Circulante	1.492.356	1.257.707
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.492.356	1.257.707
1.02.01.04	Contas a Receber	87.690	30.314
1.02.01.04.01	Clientes	87.690	30.314
1.02.01.05	Estoques	1.402.047	1.224.387
1.02.01.05.01	Imoveis a Comercializar	1.402.047	1.224.387
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.619	3.006
1.02.01.10.03	Outros Créditos	2.619	3.006

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

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/09/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	1.692.999	1.514.064
2.01	Passivo Circulante	23.741	10.893
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	1.011	650
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	1.011	650
2.01.02	Fornecedores	12.028	6.486
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	12.028	6.486
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.303	1.569
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.303	1.569
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais	1.750	1.322
2.01.03.01.03	Impostos com Recolhimentos Diferidos	553	247
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.719	1.401
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.719	1.401
2.01.05	Outras Obrigações	6.680	787
2.01.05.02	Outros	6.680	787
2.01.05.02.04	Contas a Pagar	114	667
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	6.566	0
2.01.05.02.06	Terrenos a Pagar	0	120
2.02	Passivo Não Circulante	406.838	314.082
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	401.613	311.754
2.02.02	Outras Obrigações	28	0
2.02.02.02	Outros	28	0
2.02.02.02.04	Outros Débitos com terceiros	28	0
2.02.03	Tributos Diferidos	5.197	2.328
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	5.197	2.328
2.02.03.01.01	Tributos com Recolhimento Diferido	5.197	2.328
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.262.420	1.189.089
2.03.01	Capital Social Realizado	1.187.269	1.187.269
2.03.02	Reservas de Capital	47.716	0
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	47.716	0
2.03.04	Reservas de Lucros	27.435	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	25.615	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	35.966	112.248	7.666	13.960
3.01.01	Receita líquida	35.966	112.248	7.666	13.960
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-21.359	-64.799	-2.971	-3.362
3.03	Resultado Bruto	14.607	47.449	4.695	10.598
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-4.879	-21.891	-7.924	-20.464
3.04.01	Despesas com Vendas	-2.263	-13.801	-2.666	-4.344
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.591	-8.078	-5.843	-16.500
3.04.02.01	Despesas gerais e administrativas	-700	-2.471	-3.645	-10.065
3.04.02.02	Honorários da administração	-1.126	-3.839	-1.070	-3.313
3.04.02.03	Despesas tributárias	-765	-1.768	-1.128	-3.122
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	0	0	585	380
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-25	-12	0	0
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	9.728	25.558	-3.229	-9.866
3.06	Resultado Financeiro	1.604	4.034	1.965	2.953
3.06.01	Receitas Financeiras	1.617	4.159	1.975	3.001
3.06.02	Despesas Financeiras	-13	-125	-10	-48
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	11.332	29.592	-1.264	-6.913
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.432	-3.977	-891	-1.546
3.08.01	Corrente	-957	-2.242	-726	-1.340
3.08.02	Diferido	-475	-1.735	-165	-206
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	9.900	25.615	-2.155	-8.459
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	9.900	25.615	-2.155	-8.459
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0	0,13	-0,01	-0,04
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0	0,13	-0,01	-0,04

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/07/2025 à 30/09/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/09/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/07/2024 à 30/09/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	9.900	25.615	-2.155	-8.459
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	9.900	25.615	-2.155	-8.459
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	9.900	25.615	-2.155	-8.459

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 30/09/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/09/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-82.244	-54.155
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	30.807	-9.974
6.01.01.01	Lucro líquido do período	25.615	-8.459
6.01.01.02	Variação monetária e juros, líquidos	-4.079	-3.061
6.01.01.03	Imposto de renda e contribuição social	3.977	1.546
6.01.01.04	Ajuste a valor presente sobre clientes	5.294	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-90.007	-26.920
6.01.02.01	Contas a receber	-75.265	-3.552
6.01.02.02	Imoveis a comercializar	-27.777	-46.097
6.01.02.03	Outros ativos	-34	12.206
6.01.02.04	Fornecedores	5.542	1.188
6.01.02.05	Outros passivos	961	9.335
6.01.02.06	Adiantamento de clientes	6.566	0
6.01.03	Outros	-23.044	-17.261
6.01.03.01	Imposto de renda e contribuição social pagos	-1.621	-890
6.01.03.02	Juros Pagos	-21.423	-16.371
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-19.311	-8.760
6.02.01	Aquisição de títulos financeiros	-109.540	-71.519
6.02.02	Resgate de títulos financeiros	90.229	62.759
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	104.573	63.186
6.03.02	Amortização de empréstimos, financiamentos e diretos de uso	-3.816	-3.462
6.03.03	Adiantamentos Para Futuro Aumento de Capital	19.565	8.200
6.03.04	Captação de Empréstimos e Financiamentos	88.824	58.448
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	3.018	271
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4.290	1.791
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	7.308	2.062

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/09/2025

(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	47.716	0	0	0	0	47.716	0	47.716
5.04.01	Aumentos de Capital	47.716	0	0	0	0	47.716	0	47.716
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	25.615	0	25.615	0	25.615
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	25.615	0	25.615	0	25.615
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.234.985	0	11.701	15.734	0	1.262.420	0	1.262.420

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/09/2024

(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	0	63.069	0	0	0	63.069	0	63.069
5.04.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	63.069	0	0	0	63.069	0	63.069
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-8.459	0	-8.459	0	-8.459
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-8.459	0	-8.459	0	-8.459
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	1.112.590	63.069	5.249	-8.459	0	1.172.449	0	1.172.449

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 30/09/2025	01/01/2024 à 30/09/2024
7.01	Receitas	114.881	14.790
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	114.881	14.410
7.01.02	Outras Receitas	0	380
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-77.699	-8.586
7.02.01	Custos Prods., Merchs. e Servs. Vendidos	-64.799	-3.362
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-12.888	-5.224
7.02.04	Outros	-12	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	37.182	6.204
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	37.182	6.204
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	4.159	3.001
7.06.02	Receitas Financeiras	4.159	3.001
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	41.341	9.205
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	41.341	9.205
7.08.01	Pessoal	5.423	9.904
7.08.01.01	Remuneração Direta	4.652	7.155
7.08.01.02	Benefícios	611	2.189
7.08.01.03	F.G.T.S.	160	560
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	10.178	7.713
7.08.02.01	Federais	8.198	4.061
7.08.02.03	Municipais	1.980	3.652
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	125	47
7.08.03.01	Juros	125	47
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	25.615	-8.459
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	25.615	-8.459

EZ INC INCORPORAÇÕES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O PERÍODO FINDO EM 30 DE SETEMBRO 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 6 de novembro de 2019, transformada em sociedade por ações em 1º 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, cotista 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 nº 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).

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.

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

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	537	1.969	7.308	4.290

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras em 30 de setembro de 2025 e em 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.

	Taxa de Remuneração	Controladora		Consolidado	
		30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Aplicações em CDBs	97% do CDI	1.522	503	37.548	15.349

5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Clientes por incorporação de imóveis - obras concluídas	8.259	10.550
Clientes por incorporação de imóveis - obras em andamento (i)	93.963	26.004
Contas a receber - locação	13.212	7.802
Provisão para perda de créditos esperada/"PCE" e distratos	(26)	(13)
	<u>115.408</u>	<u>44.343</u>
Circulante	27.718	14.029
Não circulante	87.690	30.314

- (i) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 30 de setembro de 2025, no montante de R\$7.926 (R\$2.632 em 31 de dezembro de 2024). A taxa utilizada no período encerrado foi de 7,5% ao ano para contas a receber das unidades não entregues (7,2% em dezembro de 2024), sendo consideradas taxas históricas da data das vendas das unidades imobiliárias.

A composição da parcela do ativo não circulante, em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

Ano	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
2026	13.576	5.616
2027	22.146	6.504
2028	8.549	3.962
A partir de 2029	<u>43.419</u>	<u>14.232</u>
	<u>87.690</u>	<u>30.314</u>

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024:

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Contas a receber - locação (linearizado)	13.212	7.802
A vencer	101.463	36.284
Vencidos:		
Até 30 dias	218	139
De 31 a 60 dias	125	61
De 61 a 120 dias	416	70
	<u>759</u>	<u>270</u>
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	(26)	(13)
	<u>115.408</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

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Imóveis concluídos	47.612	47.630
Imóveis em construção	929.126	827.819
Terrenos para novas obras	436.438	464.478
Encargos financeiros (i)	106.446	79.697
Adiantamento para fornecedores	9.709	27.185
	<u>1.529.331</u>	<u>1.446.809</u>
Circulante	127.284	222.422
Não circulante	1.402.047	1.224.387

- (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 30 de setembro de 2025 e 31 de dezembro de 2024, não houve a necessidade de reconhecimento de provisão para perda de valor destes ativos.

7. INVESTIMENTOS

Em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024, os investimentos permanentes podem ser assim demonstrados:

Sociedades controladas	Controladora							
	Participação	Ativo	Passivo	Patrimônio	Resultado do	Equivalência	Investimentos	
	Direta - % (b)			Líquido	Exercício	Patrimonial	30/09/2025	31/12/2024
Alexandria								
Incorporadora Ltda.	100%	13.028	369	12.659	127	127	12.659	13.992
Colmar Incorporadora Ltda.	100%	198.634	5.792	192.842	4.414	4.414	192.842	188.427
Curupá Empreend.								
Imob Ltda.	100%	21.236	1.543	19.693	618	618	19.693	18.005
Itajuba Incorporadora Ltda.	100%	57.190	18.426	38.764	(125)	(125)	38.764	33.165
Juquei Incorporadora S.A.	100%	79.010	5.926	73.084	17.060	17.060	73.084	44.404
Mairiporã								
Incorporadora Ltda.	100%	957.697	395.619	562.078	319	319	562.078	561.759
Portland								
Incorporadora Ltda.	100%	236.271	401	235.870	(1.076)	(1.076)	235.870	203.586
Reno Incorporadora Ltda.	100%	44.052	343	43.709	1.640	1.640	43.709	43.964
Suecia Incorporadora Ltda.	100%	45.005	1.923	41.374	3.194	3.194	41.374	38.180
Vermont								
Incorporadora Ltda.	100%	37.634	1.410	36.224	4.984	4.984	36.224	35.739
Outros investimentos (a)						(2)	17	16
Total de investimentos						31.153	1.256.314	1.181.237

a) Outros investimentos permanentes menores do que R\$20 em 30 de setembro de 2025 e em 31 de dezembro de 2024.

b) No período 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 (c)	Equivalência Patrimonial	Dividendos	Controladora 30/09/2025
Controladora	1.181.237	55.128	31.153	(11.204)	1.256.314

c) Do montante total, o valor de R\$28.151 refere-se a aportes com CEPACs - Certificados de Potencial Adicional de Construção vinculados ao terreno para futura incorporação das subsidiárias, não afetando os fluxos de caixa da Companhia.

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\$403.332, sendo classificados R\$1.719 no circulante referente aos juros pagos mensalmente e R\$401.613 no não circulante, em 30 de setembro 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	Captação	Amortização	Juros Pagos	Juros incorridos	Saldo final 30/09/2025
Empréstimos e financiamentos	313.155	88.824	(3.816)	(21.423)	26.592	403.332

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. TRIBUTOS COM RECOLHIMENTO DIFERIDO

Composição dos saldos registrados nos passivos circulantes e não circulantes:

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
IRPJ diferido	2.263	1.078
CSLL diferida	1.012	463
PIS e COFINS diferidos	2.475	1.034
	<u>5.750</u>	<u>2.575</u>
Circulante	553	247
Não circulante	5.197	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.

Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes e diferidos

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	9.900	25.615	(2.155)	(8.459)	11.332	29.592	(1.264)	(6.913)
Alíquota - 34%	(3.366)	(8.709)	733	2.876	(3.853)	(10.061)	430	2.350
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	3.900	10.592	739	1.243	-	-	-	-
Efeito sobre adições	(140)	(580)	(154)	(506)	(140)	(580)	(154)	(506)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	-	-	2.955	7.967	151	224
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	(394)	(1.303)	(1.318)	(3.613)	(394)	(1.303)	(1.318)	(3.613)
Total dos impostos	-	-	-	-	(1.432)	(3.977)	(891)	(1.546)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	-	-	(957)	(2.242)	(726)	(1.340)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	-	-	-	-	(475)	(1.735)	(165)	(206)

(*) 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.

10. PROVISÃO PARA RISCOS E DEMANDAS JUDICIAIS

Em 30 de setembro de 2025 e em 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 30 de setembro de 2025 e em 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\$5.938 em 30 de setembro de 2025, sendo R\$300 em processos de natureza trabalhistas e R\$5.638 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	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
(i) Receita de Vendas Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Receita de Vendas Contratadas	397.503	99.856
(b) Receita de Vendas Apropriadas líquidas	127.409	34.845
Receita de Vendas Apropriadas	127.409	34.845
Distratos - Receitas estornadas	-	-
Receitas de Vendas Apropriar (a) - (b)	270.094	65.011
(ii) Receita de Indenização por distratos	-	-
Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para		
(iii) Reconhecimento de Receita	-	-
(iv) Provisão para distratos (Passivo)	-	-
Ajuste em receitas apropriadas	-	-
Ajuste em Contas a Receber de Clientes	-	-
Receita indenização por distratos	-	-
(v) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades	235.532	60.154
(b) Custo de construção incorridos	(75.660)	(20.991)
Custo Orçado a Apropriar (a + b + c) - Sem encargos financeiros	159.872	39.163
Driver (custo incorrido / custo orçado) sem encargos (%)	32,12%	34,90%
(vi) Custo Orçado a Apropriar de Unidades em Estoque		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	38.549	30.103
(b) Custos de construção incorridos	(12.749)	(10.505)
Custo orçado a apropriar em estoques sem encargos financeiros (a + b)	25.800	19.598

12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O Capital social da Companhia, em 30 de setembro 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\$47.716, 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 30 de setembro 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 30 de setembro 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 no período referentes ao exercício anterior.

13. RESULTADO BÁSICO E DILUIDO POR AÇÃO

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

	Controladora	
	30/09/2025	30/09/2024
Lucro (Prejuízo) atribuível aos acionistas controladores	25.615	(8.459)
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	200.000	200.000
Lucro (Prejuízo) básico e diluído por ação expresso em reais	0,13	(0,04)

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

14. RECEITA LÍQUIDA

A receita líquida para os períodos de três e nove meses findo em 30 de setembro de 2025 e de 2024 possui a seguinte composição:

	Consolidado			
	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024
<u>Receita operacional bruta</u>				
Receita de venda de imóveis	33.282	103.872	4.412	5.517
Receita de locações e de serviços prestados	4.885	14.097	3.472	8.893
Total da receita operacional bruta	<u>38.168</u>	<u>117.969</u>	<u>7.884</u>	<u>14.410</u>
<u>Deduções da receita bruta</u>				
Cancelamento de vendas	(1.361)	(3.087)	-	-
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(841)	(2.635)	(218)	(450)
Total das deduções da receita bruta	<u>(2.202)</u>	<u>(5.722)</u>	<u>(218)</u>	<u>(450)</u>
Receita líquida	<u>35.966</u>	<u>112.248</u>	<u>7.666</u>	<u>13.960</u>

15. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024
<u>Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados</u>								
Custo dos imóveis vendidos e locações	-	-	-	-	(21.359)	(64.799)	(2.971)	(3.362)
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(21.359)</u>	<u>(64.799)</u>	<u>(2.971)</u>	<u>(3.362)</u>
<u>Despesas comerciais</u>								
Despesas com publicidade e outros	-	-	-	-	(1.861)	(12.493)	(2.508)	(2.561)
Despesas com comissões de vendas	-	-	-	-	(117)	(284)	-	(88)
Despesas com unidades em estoque	-	-	-	-	(285)	(1.024)	(159)	(1.695)
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(2.263)</u>	<u>(13.801)</u>	<u>(2.666)</u>	<u>(4.344)</u>
<u>Despesas gerais e administrativas</u>								
Despesas com salários, encargos e benefícios	(387)	(1.560)	(2.680)	(7.326)	(412)	(1.585)	(2.597)	(7.377)
Despesas com serviços prestados	(125)	(242)	(63)	(178)	(209)	(513)	(418)	(1.047)
Despesas com licenças e softwares	-	-	(291)	(791)	-	-	(290)	(791)
Demais despesas	(1)	(24)	(245)	(663)	(79)	(374)	(340)	(851)
Total	<u>(513)</u>	<u>(1.826)</u>	<u>(3.279)</u>	<u>(8.958)</u>	<u>(700)</u>	<u>(2.471)</u>	<u>(3.645)</u>	<u>(10.065)</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 30 de setembro de 2025, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores foi de R\$3.839, sendo R\$2.134 fixos e R\$1.705 variáveis (R\$3.313, sendo R\$2.073 fixos e R\$1.240 variáveis em 30 de setembro de 2024), nas informações financeiras intermediárias consolidadas.

17. RECEITAS FINANCEIRAS

	Controladora				Consolidado			
	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024	01/07/2025 a 30/09/2025	01/01/2025 a 30/09/2025	01/07/2024 a 30/09/2024	01/01/2024 a 30/09/2024
Receitas								
Rendimento de aplicação financeira	38	38	4	91	1.364	2.893	404	773
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	-	-	176	1.042	367	962
Outras receitas	32	133	24	73	77	224	1.205	1.267
Total	70	171	28	164	1.617	4.159	1.976	3.002

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:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	2.059	2.472	44.856	19.639
Empréstimos e financiamentos	-	-	(403.332)	(313.155)
Caixa líquido	2.059	2.472	(358.476)	(293.516)
Patrimônio líquido	1.262.420	1.189.089	1.262.420	1.189.089
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	0,00	0,00	(0,28)	(0,25)

Categorias de instrumentos financeiros:

	Controladora		Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024	30/09/2025	31/12/2024
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	537	1.969	7.308	4.290
Valor justo por meio do resultado:				
Aplicações financeiras	1.522	503	37.548	15.349
Custo amortizado:				
Contas a receber	-	-	115.408	44.343
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Fornecedores	2	1.500	12.028	6.486
Empréstimos e financiamentos	-	-	403.332	313.155
Contas a pagar	-	-	114	667
Terrenos a pagar	-	-	-	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.
- 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 30 de setembro 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 13,4% (CDI), 3,4% (IGPDI), 5,6 (INCC) e 2,1% (TR) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber e empréstimos e financiamentos, respectivamente:

Indicadores	Consolidado		
	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
<u>Ativo</u>			
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	5.028	3.771	2.514
Contas a receber (decréscimo do IGP-DI/IGPM)	5.972	4.479	2.986
<u>Passivo</u>			
Empréstimos e financiamentos (acréscimo TR)	8.389	10.487	12.584

18.7. Gestão do risco de liquidez

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

18.8. Concentração de risco

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

18.9. Valor justo dos instrumentos financeiros

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

Hierarquia de valor justo

A Companhia utiliza a seguinte hierarquia para determinar e divulgar o valor justo de instrumentos financeiros pela técnica de avaliação:

Nível 1: preços negociados (sem ajustes) em mercados ativos para ativos idênticos ou passivos.

Nível 2: inputs diferentes dos preços negociados em mercados ativos incluídos no Nível 1 que são observáveis para o ativo ou passivo, diretamente (como preços) ou indiretamente (derivados dos preços).

Nível 3: inputs para o ativo ou passivo que não são baseados em variáveis observáveis de mercado ("inputs" não observáveis).

Em 30 de setembro 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 30 de setembro 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 30 de setembro de 2025, por meio de suas controladas, possui contratos de longo prazo no montante de R\$175.815 (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.

A Companhia através de suas controladas possui contratos de arrendamento mercantil operacional como arrendadora, com prazos de vigência de um a vinte anos, conforme demonstrado abaixo:

	Consolidado	
	30/09/2025	31/12/2024
Aluguéis a receber em 1 ano	16.317	8.958
Aluguéis a receber em 2 anos	15.231	11.883
Aluguéis a receber em 3 anos	14.996	15.114
Aluguéis a receber em 4 anos	14.996	14.996
Aluguéis a receber após 5 anos	106.664	118.030
	<u>168.204</u>	<u>168.981</u>

21. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES INTERMEDIÁRIAS

As informações financeiras intermediárias, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 13 de novembro de 2025.