

EZ INC Incorporações S.A. e Controladas

Demonstrações Financeiras
Individuais e Consolidadas
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2025 e
Relatório do Auditor Independente

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

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

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da EZ INC Incorporações S.A. (“Companhia”), identificadas como controladora e consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da EZ INC Incorporações S.A. em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

Base para opinião

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

Ênfase

Práticas contábeis aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil

Conforme descrito nas notas explicativas nº 2.1 e nº 2.14 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas contábeis internacionais (IFRS Accounting Standards), emitidas pelo IASB, 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 manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação da norma brasileira NBC TG 47 - Receita de Contrato com Cliente (IFRS 15 - “Revenue from Contracts with Customers”). Nossa opinião não contém ressalva relacionada a esse assunto.

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 470 mil profissionais da Deloitte em todo o mundo geram um impacto que importa em www.deloitte.com.

Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

Reconhecimento de receita de incorporação imobiliária

A Companhia reconhece a receita com venda de imóveis durante a execução das obras, como previsto no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18, conforme descrito nas notas explicativas nº 2.1 e nº 2.14 às demonstrações financeiras individuais e consolidadas. Os procedimentos utilizados pela Companhia envolvem o uso de estimativas para o cálculo da apropriação imobiliária, por exemplo, prever os custos a serem incorridos até o final das obras e a medição da evolução destas por meio dos custos incorridos, para determinação do custo orçado e, assim, do percentual de evolução da obra (“POC”). Consequentemente, o assunto foi foco de nossa auditoria pelo risco de tais estimativas relacionadas ao custo orçado utilizarem pressupostos subjetivos que podem ou não se concretizar, bem como pela relevância dos valores envolvidos.

Dessa forma, identificamos o processo e as atividades de controles desenhados e da implementados pela Companhia e efetuamos procedimentos de auditoria, que incluem: (i) entendimento e avaliação do desenho e da implementação dos controles internos relacionados ao processo de custo orçado e reconhecimento de receita; (ii) obtenção de estimativas do custo orçado aprovadas pelo Departamento de Engenharia estabelecido pela Companhia para tal propósito; (iii) atualização independente das projeções de custos orçados a incorrer para os empreendimentos em construção e comparação com o custo orçado atualizado pela Diretoria; (iv) análise histórica da evolução do custo orçado; (v) obtenção do custo a incorrer de forma analítica e realização de teste, em base amostral, para avaliação da acuracidade dos valores; (vi) teste, em base amostral, para avaliação da documentação-suporte dos custos incorridos, do valor geral de venda, dos recebimentos e dos distratos, contidos no mapa de apropriação, base para a receita contabilizada do exercício; (vii) recálculo da receita com base no percentual de evolução das obras (“POC”); e (viii) avaliação das divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Com base nos procedimentos de auditoria anteriormente descritos e nas evidências de auditoria obtidas, concluímos que os critérios de reconhecimento de receita adotados pela Companhia, assim como as respectivas divulgações nas notas explicativas, são aceitáveis no contexto das demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

As demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado (DVA), referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025, elaboradas sob a responsabilidade da Diretoria da Companhia e apresentadas como informação suplementar para fins de IFRS Accounting Standards, foram submetidas a procedimentos de auditoria executados em conjunto com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia. Para a formação de nossa opinião, avaliamos se essas demonstrações estão conciliadas com as demonstrações financeiras 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. Em nossa opinião, essas demonstrações individuais e consolidadas do valor adicionado foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, segundo os critérios definidos nesse pronunciamento técnico e são consistentes em relação às demonstrações financeiras individuais e consolidadas tomadas em conjunto.

Auditoria do exercício anterior

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas da Companhia, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram examinadas por outro auditor independente, que emitiu relatório em 13 de março de 2025, com opinião sem modificação sobre essas demonstrações financeiras.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A Diretoria da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração, e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as demonstrações financeiras ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a esse respeito.

Responsabilidades da Diretoria e da governança pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Diretoria é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM e das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as IFRS Accounting Standards, emitidas pelo IASB, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil registradas na CVM e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Diretoria é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando e divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Diretoria pretenda liquidar a Companhia e suas controladas ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Os responsáveis pela governança da Companhia e de suas controladas são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detecta as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

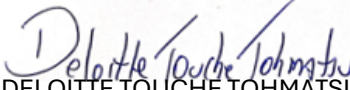
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia e de suas controladas.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Diretoria.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Diretoria, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia e de suas controladas. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar a atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia e suas controladas a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.
- Planejamos e executamos a auditoria do grupo para obter evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou unidades de negócio do grupo como base para formar uma opinião sobre as demonstrações financeiras do grupo. Somos responsáveis pela direção, supervisão e revisão do trabalho de auditoria executado para os propósitos da auditoria do grupo e, consequentemente, pela opinião de auditoria.

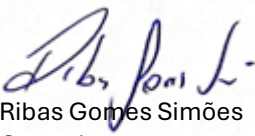
Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que eventualmente tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 12 de março de 2026


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


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

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da Ez Inc Incorporações S.A (“Companhia” ou “EZ INC”) apresenta as demonstrações financeiras referentes ao exercício encerrado em 31 de dezembro 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.

Em seu portfólio possui unidades imobiliárias prontas, em construção e futuros lançamentos.

Em termos consolidados, nossos ativos somaram R\$1.751.876 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\$32.397 no exercício 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.

EZ INC INCORPORAÇÕES S.A

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

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

ATIVO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024			31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
CIRCULANTE						CIRCULANTE					
Caixa e equivalentes de caixa	3	391	1.969	7.423	4.290	Fornecedores		39	1.500	14.297	6.486
Aplicações financeiras	4	-	503	43.414	15.349	Empréstimos e Financiamentos	8	-	-	1.900	1.401
Contas a receber	5	-	-	29.113	14.029	Obrigações trabalhistas		233	272	792	650
Imóveis a comercializar	6	-	-	136.873	222.422	Obrigações fiscais		326	251	1.820	1.322
Tributos a compensar		-	-	36	25	Dividendos a pagar	12.d	7.694	-	7.694	-
Outros créditos		16	17	871	242	Adiantamento de Clientes		-	-	8.298	-
Total do ativo circulante		407	2.489	217.730	256.357	Contas a pagar		-	-	225	667
						Terrenos a pagar		-	-	-	120
NÃO CIRCULANTE						Tributos com recolhimento diferido	9.a	-	-	590	247
Contas a receber	5	-	-	85.209	30.314	Total do passivo circulante		8.292	2.023	35.616	10.893
Imóveis a comercializar	6	-	-	1.446.266	1.224.387						
Outros créditos		4.675	7.386	2.671	3.006	NÃO CIRCULANTE					
Investimentos	7	1.264.717	1.181.237	-	-	Empréstimos e Financiamentos	8	-	-	449.417	311.754
Total do ativo não circulante		1.269.392	1.188.623	1.534.146	1.257.707	Tributos com recolhimento diferido	9.a	-	-	5.189	2.328
						Contas a pagar		-	-	147	-
						Total do passivo não circulante		-	-	454.753	314.082
						PATRIMÔNIO LÍQUIDO					
						Capital social	12.a	1.234.984	1.187.269	1.234.984	1.187.269
						Reserva Legal	12.b	2.387	767	2.387	767
						Reserva de Lucros	12.c	24.136	1.053	24.136	1.053
						Total do patrimônio líquido		1.261.507	1.189.089	1.261.507	1.189.089
TOTAL DO ATIVO		1.269.799	1.191.112	1.751.876	1.514.064	TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		1.269.799	1.191.112	1.751.876	1.514.064

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ INC INCORPORAÇÕES S.A

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO

PARA OS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

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

	Nota explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
Receita Líquida	14	-	-	130.733	49.782
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados	15	-	-	(72.844)	(24.365)
LUCRO BRUTO		-	-	57.889	25.417
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS					
Despesas comerciais	15	-	-	(15.250)	(9.643)
Despesas gerais e administrativas	15	(2.328)	(11.669)	(3.059)	(12.916)
Honorários da administração	16	(5.031)	(4.445)	(5.031)	(4.445)
Equivalência patrimonial	7	39.581	12.502	-	-
Despesas tributárias		(6)	(6)	(2.946)	(3.293)
Outras receitas e (despesas) operacionais, líquidas		11	-	23	385
LUCRO (PREJUÍZO) ANTES DAS RECEITAS E DESPESAS FINANCEIRAS E IMPOSTOS		32.227	(3.618)	31.626	(4.495)
RESULTADO FINANCEIRO					
Receitas financeiras	17	223	194	5.902	3.888
Despesas financeiras		(53)	(5)	(148)	(73)
LUCRO / (PREJUÍZO) ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		32.397	(3.429)	37.380	(680)
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL					
Imposto de renda e contribuição social correntes	9.b	-	-	(3.195)	(1.882)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	9.b	-	-	(1.788)	(867)
LUCRO / (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		32.397	(3.429)	32.397	(3.429)
LUCRO / (PREJUÍZO) BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$	13	0,16	(0,02)	0,16	(0,02)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ INC INCORPORAÇÕES S.A

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
LUCRO/(PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO	32.397	(3.429)	32.397	(3.429)
Outros componentes do resultado abrangente	-	-	-	-
TOTAL DO RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	32.397	(3.429)	32.397	(3.429)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ INC INCORPORAÇÕES S.A

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Nota Explicativa	Capital social	Reservas de Lucros			Total do Patrimônio líquido Controladora e consolidado
			Reserva legal	Reserva de Lucros	Lucros Acumulados	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2023		1.112.590	767	4.482	-	1.117.839
Aumento de capital	12.a	74.679	-	-	-	74.679
Prejuízo Líquido do exercício		-	-	-	(3.429)	(3.429)
Transferência do prejuízo do exercício				(3.429)	3.429	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024		1.187.269	767	1.053	-	1.189.089
Aumento de capital	12.a	47.715	-	-	-	47.715
Lucro líquido do exercício	13	-	-	-	32.397	32.397
Reserva legal	12.b	-	1.620	-	(1.620)	-
Dividendos mínimos obrigatórios	12.d	-	-	-	(7.694)	(7.694)
Reserva de Lucros	12.c	-	-	23.083	(23.083)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025		1.234.984	2.387	24.136	-	1.261.507

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ INC INCORPORAÇÕES S.A

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024
(Valores expressos em milhares de reais - R\$)

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS				
Lucro / Prejuízo líquido do exercício	32.397	(3.429)	32.397	(3.429)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido do exercício com o caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais:				
Ajuste a valor presente sobre clientes	-	-	4.783	2.632
Variação monetária e juros, líquidos	(165)	(176)	(5.786)	(3.946)
Equivalência patrimonial	(39.581)	(12.502)	-	-
Imposto de renda e contribuição social - correntes e diferidos	-	-	4.983	2.749
Provisão para risco de créditos duvidosos	-	-	(517)	(3)
(Aumento) redução nos ativos operacionais:				
Contas a receber	-	-	(73.359)	(31.773)
Imóveis a comercializar	-	-	(70.632)	(44.385)
Outros ativos	206	35	(207)	12.455
Aumento (redução) nos passivos operacionais:				
Adiantamento de clientes	-	-	8.298	-
Fornecedores	(1.461)	262	7.811	2.404
Outros passivos	36	76	825	363
Dividendos recebidos de controladas	16.954	8.628	-	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	-	(2.379)	(1.497)
Juros pagos	-	-	(30.014)	(22.590)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais	8.386	(7.106)	(123.798)	(87.021)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO				
Aquisição de títulos financeiros	(6.800)	(4.100)	(156.261)	(96.559)
Resgate de títulos financeiros	7.368	8.455	132.481	92.441
Devolução de capital das Controladas	2.606	9.220	-	-
Aquisição / aporte em controladas, líquido do caixa recebido	(32.702)	(24.686)	-	-
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	(29.528)	(11.111)	(23.780)	(4.118)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO				
Captação de empréstimos e financiamentos	-	-	136.325	78.448
Amortização de empréstimos, financiamentos e diretos de uso	-	-	(5.178)	(4.620)
Aumento de capital social em moeda corrente	19.564	19.810	19.564	19.810
Caixa líquido gerado pelas atividades de financiamento	19.564	19.810	150.711	93.638
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(1.578)	1.593	3.133	2.499
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.969	376	4.290	1.791
Caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	391	1.969	7.423	4.290
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(1.578)	1.593	3.133	2.499

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ INC INCORPORAÇÕES S.A

**DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024**

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2025	31/12/2024
RECEITAS				
Vendas de imóveis e prestações de serviços	-	-	133.867	51.075
Outras receitas	11	-	23	385
Total	11	-	133.890	51.460
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS (inclui os valores dos tributos - ICMS, IPI, PIS e COFINS):				
Custo dos imóveis e dos serviços vendidos	-	-	(72.844)	(24.365)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(332)	(2.257)	(14.363)	(10.471)
Total	(332)	(2.257)	(87.207)	(34.836)
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO BRUTO	(321)	(2.257)	46.683	16.624
VALOR (CONSUMIDO) ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO PELA COMPANHIA	(321)	(2.257)	46.683	16.624
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA				
Resultado de equivalência patrimonial	39.581	12.502	-	-
Receitas financeiras	223	194	5.902	3.888
	39.804	12.696	5.902	3.888
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	39.483	10.439	52.585	20.512
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO	39.483	10.439	52.585	20.512
Pessoal:				
Remuneração direta	5.479	9.059	5.784	9.555
Benefícios	286	2.421	984	2.918
FGTS	23	402	261	655
Impostos, taxas e contribuições:				
Federais	1.244	1.981	10.182	6.618
Municipais	(0)	(0)	2.830	4.123
Remuneração de capitais de terceiros:				
Despesas financeiras	53	5	148	73
Remuneração de capitais próprios:				
Dividendos mínimos obrigatórios	7.694	-	7.694	-
Lucros / Prejuízos no exercício	24.703	(3.429)	24.703	(3.429)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

EZ INC INCORPORAÇÕES S.A. E CONTROLADAS

NOTAS EXPLICATIVAS AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2025 E DE 2024

(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 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 demonstrações financeiras individuais e consolidadas (“demonstrações financeiras”) foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (“International Financial Reporting Standards - IFRS”), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM. Os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias seguem o entendimento da administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

A Administração seguiu o OCPC 07 e declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

As demonstrações financeiras foram elaboradas no curso normal dos negócios. A Administração efetua uma avaliação da capacidade da Companhia de dar continuidade às suas atividades durante a elaboração das demonstrações financeiras.

As demonstrações financeiras, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 12 de março de 2026.

2.2. Base de elaboração

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram preparadas com base no custo histórico, exceto se indicado de outra forma.

2.3. Bases de consolidação

As demonstrações financeiras consolidadas incluem as operações da Companhia e das controladas descritas na nota explicativa nº 7. Todas as transações, saldos, receitas e despesas entre as controladas e a Companhia são eliminadas integralmente nas demonstrações financeiras consolidadas, sendo destacada a participação dos acionistas não controladores, quando aplicável.

Empresas controladas: Controladas são todas as entidades (incluindo as entidades de propósito específico) nas quais a Companhia tem o direito de (i) dirigir as atividades relevantes; (ii) exposição, ou direitos, a retornos variáveis da sua participação na investida; e (iii) capacidade de utilizar seu poder sobre a investida para afetar o valor dos retornos ao investidor.

Nesse método, os componentes dos ativos, passivos e resultados são consolidados integralmente e o valor patrimonial da participação dos acionistas não controladores é determinado pela aplicação do percentual de participação deles sobre o patrimônio líquido das controladas.

Nas demonstrações financeiras individuais da Controladora, as participações em controladas são reconhecidas pelo método de equivalência patrimonial.

2.4. Moeda funcional e de apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas são apresentadas em milhares de reais, sendo a sua moeda funcional o Real – R\$.

2.5. Utilização de julgamentos, estimativas e premissas contábeis significativas

Julgamentos: a preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas requer que a Administração faça julgamentos e estimativas e adote premissas que afetam os valores apresentados de receitas, despesas, ativos e passivos, bem como as divulgações de passivos contingentes, na data base dessas demonstrações financeiras.

Estimativas e premissas: as principais premissas relativas a fontes de incerteza nas estimativas futuras e outras importantes fontes de incerteza em estimativas da data dessas demonstrações financeiras, envolvendo risco de causar um ajuste significativo no valor contábil dos ativos e passivos no próximo exercício financeiro são discutidos a seguir:

- Tributos e demandas administrativas ou judiciais: as sociedades individuais e consolidadas estão sujeitas no curso normal de seus negócios a fiscalizações, auditorias, processos judiciais e procedimentos administrativos em matéria cível, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outras. Dependendo do objeto das investigações processos judiciais ou procedimentos administrativos que seja movido contra as sociedades, podem ser adversamente afetados, independente do respectivo resultado. Com base na sua melhor avaliação e estimativa, suportada por seus consultores jurídicos, a Administração da Companhia avalia a necessidade de reconhecimento de provisão.

- Valor justo de instrumentos financeiros: quando o valor justo de ativos e passivos financeiros apresentados no balanço patrimonial não puder ser obtido de mercados ativos, é determinado utilizando técnicas de avaliação, incluindo o método de fluxo de caixa descontado. Os dados para esses métodos se baseiam naqueles praticados no mercado, quando possível, contudo, quando isso não for viável, um determinado nível de julgamento é requerido para estabelecer o valor justo. O julgamento inclui considerações sobre os dados utilizados, como por exemplo, risco de liquidez, risco de crédito e volatilidade. Mudanças nas premissas sobre esses fatores poderiam afetar o valor justo apresentado dos instrumentos financeiros.
- Avaliação do valor recuperável de ativos (“*impairment test*”): as sociedades revisam o valor Contábil de seus ativos não financeiros, representados, substancialmente, pelos imóveis a comercializar, com o objetivo de avaliar eventos ou mudanças nas circunstâncias econômicas, operacionais ou tecnológicas, que possam indicar deterioração ou perda do seu valor realizável líquido. Quando essas evidências são identificadas, e o valor contábil líquido excede o valor realizável líquido, é constituída provisão para deterioração ajustando o valor contábil líquido ao valor realizável líquido. Os principais grupos de contas sujeitas à avaliação de recuperabilidade e valor realizável líquido são: imóveis a comercializar e investimentos. A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos e unidades concluídas, pelo valor realizável líquido (método comparativo), e método involutivo (com base no fluxo de caixa de aproximadamente 46 meses para o desenvolvimento do empreendimento, que inclui, dentre outros, tributos, custos de vendas e atualização pelo INCC), para o empreendimento em construção, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução ao valor realizável líquido. Quando a perda por redução ao valor recuperável é revertida subsequentemente, exceto para o ágio, ocorre o aumento do valor contábil do ativo para a estimativa revisada de seu valor recuperável, desde que não exceda o valor contábil que teria sido determinado, caso nenhuma perda por redução ao valor recuperável tivesse sido reconhecida para o ativo em exercícios anteriores. A reversão da perda por redução ao valor recuperável é reconhecida imediatamente no resultado. Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, não foram identificadas perdas de valores dos ativos tangíveis e intangíveis da Companhia e suas controladas.

2.6. Instrumentos financeiros

a) Ativos financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia e suas controladas classificam ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, e ao valor justo por meio do resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixas contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável. A Companhia e suas controladas não possui ativos financeiros mensurados ao valor justo por meio de outros resultados abrangentes (VJORA).

A Companhia e suas controladas mensuram os ativos financeiros a custo amortizado quando: os fluxos de caixas contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros.

A Companhia e suas controladas mensuram os ativos financeiros pelo valor justo por meio de resultado quando o objetivo for a gestão imediata do seu “caixa”, de forma a ter a liberdade para venda ou não de seu ativo. Esses ativos são mantidos para receber fluxos de caixa contratuais e vender.

Caixa e equivalentes de caixa – representado por numerário existente no caixa e contas correntes bancárias, mensuradas com base no custo amortizado, com seus efeitos reconhecidos no resultado.

Aplicações financeiras – referem-se a fundo não exclusivo de investimentos e CDB's, cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Na data de encerramento das demonstrações financeiras, todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no valor justo, com os seus efeitos reconhecidos no resultado.

Contas a receber, provisão para perdas de crédito esperadas (PCE) e distrato – os créditos a receber de clientes (circulante e não circulante) apresentados como contas a receber são provenientes das vendas de unidades dos empreendimentos imobiliários e locações, sendo o valor do saldo devedor dos contratos atualizado monetariamente em conformidade com suas respectivas cláusulas de reajuste e descontado a valor presente (nota explicativa 2.13).

A provisão para perdas de crédito esperadas e provisão de distratos, quando necessárias, são constituídas em montante considerado suficiente pela Administração, considerando os riscos envolvidos, para cobrir as perdas prováveis na realização dos créditos.

Os montantes referentes à atualização monetária dos valores a receber são registrados no resultado do exercício, na rubrica “Receita de venda de imóveis”, até a entrega das chaves, e como “Receitas financeiras” (juros ativos), após a entrega das chaves.

b) “Impairment” de ativos financeiros

A Companhia e suas controladas avaliam a necessidade de reconhecimento de perdas por “impairment”, para todos ativos financeiros avaliados a custo amortizado com observação aos requerimentos emanados do CPC 48.

O valor da perda por “impairment” é mensurado como a diferença entre o valor presente dos fluxos de caixa futuros estimados, descontados à taxa de juros original dos ativos financeiros e seu valor contábil, sendo sua diferença reconhecida no resultado do exercício. Se, num período subsequente, o valor da perda por “impairment” diminuir, a reversão dessa perda reconhecida anteriormente, também impactará na demonstração do resultado. A avaliação de PCE e distrato estão demonstradas logo acima.

c) Passivos Financeiros não derivativos – classificação e mensuração

A Companhia e suas controladas classificam passivos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: passivos financeiros mensurados ao custo amortizado ou pelo valor justo por meio do resultado. Em 31 de dezembro de 2025, os passivos financeiros são representados, principalmente pelas rubricas: fornecedores, terrenos a pagar, e empréstimos e financiamentos.

Um passivo financeiro é classificado e mensurados inicialmente pelo valor justo deduzidos de quaisquer custos de transação diretamente atribuíveis. Após o reconhecimento inicial, esses passivos financeiros são mensurados pelo custo amortizado utilizando o método dos juros efetivos. Os passivos financeiros são mensurados pelo valor justo por meio do resultado quando do reconhecimento inicial e de forma irrevogável, eliminarem ou reduzirem diferenças entre ganhos e perdas dos descasamentos que ocorreria de mensuração de ativos e passivos.

d) Reconhecimento de ativos e passivos financeiros não derivativos

A Companhia e suas controladas reconhecem os empréstimos, recebíveis e instrumentos de dívida inicialmente na data em que foram originados. Todos os outros ativos e passivos financeiros são reconhecidos na data da negociação quando a Companhia e suas controladas se tornam parte das disposições contratuais do instrumento.

A Companhia e suas controladas desreconhecem um ativo financeiro quando os direitos contratuais aos fluxos de caixa do ativo expiram, ou quando transferem os direitos ao recebimento dos fluxos de caixa contratuais sobre um ativo financeiro em uma transação na qual substancialmente todos os riscos e benefícios da titularidade do ativo financeiro são transferidos.

Qualquer participação que seja criada ou retida pela Companhia e suas controladas em tais ativos financeiros transferidos, é reconhecida como um ativo ou passivo separado.

A Companhia e suas controladas desreconhecem um passivo financeiro quando sua obrigação contratual é retirada (por pagamento ou contratualmente), cancelada ou expirada.

Os ativos ou passivos financeiros são compensados e o valor líquido apresentado no balanço patrimonial quando, e somente quando, a “EZ INC” e suas controladas tenha atualmente um direito legalmente executável de compensar os valores e tenha a intenção de liquidá-los em uma base líquida ou de realizar o ativo e liquidar o passivo simultaneamente.

e) Instrumentos financeiros derivativos, incluindo contabilidade de hedge

Em 31 de dezembro de 2025 e 2024, a Companhia e suas controladas não possuíam transações envolvendo instrumentos financeiros derivativos.

2.7. Imóveis a comercializar

Representados pelo custo de aquisição dos terrenos, acrescidos dos custos de construção e outros gastos relacionados ao processo de desenvolvimento dos empreendimentos em construção ou concluídos, cujas unidades ainda não foram comercializadas.

Os imóveis em construção e terrenos estão classificados no ativo não circulante, enquanto os imóveis concluídos estão classificados no ativo circulante.

Os encargos financeiros de empréstimos e financiamentos voltados para o desenvolvimento dos imóveis são capitalizados durante sua formação e realizados ao resultado de acordo com as vendas das unidades.

2.8. Investimentos Permanentes

A valorização dos investimentos na data de encerramento das demonstrações financeiras individuais, e dos efeitos sobre o resultado do exercício, é realizada usando método de equivalência patrimonial, nas demonstrações financeiras individuais, sendo as transações eliminadas nas demonstrações financeiras consolidadas.

2.9. Provisão para riscos e demandas judiciais

A provisão para demandas judiciais é reconhecida quando a Companhia e suas controladas têm uma obrigação presente ou não formalizada como resultado de eventos passados, sendo provável que uma saída de recursos seja necessária para liquidar a obrigação e o valor possa ser estimado com segurança.

A Companhia e suas controladas se utilizam da avaliação de seus consultores internos e externos até a última instância judicial para determinar a necessidade de reconhecer provisão, considerando o histórico e perspectivas futuras de conclusão dos processos. Adicionalmente, a Companhia não identificou efeitos da adoção do ICPC 22 – Incerteza sobre Tratamento de Tributos sobre o Lucro que possam afetar as políticas contábeis da Companhia e as demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

2.10. Provisão para garantia

Constituída em montante julgado necessário considerando o histórico das garantias prestadas para cobrir gastos com manutenção em empreendimentos cobertos no exercício de garantia. A provisão é constituída em contrapartida do resultado (custo) à medida que os custos de unidades vendidas incorrem (considerando um percentual sobre o custo com base em eventos históricos e perspectivas de desembolso, ocorridos em empresas do mesmo grupo econômico).

Eventual saldo remanescente não utilizado da provisão é revertido após o prazo de garantia oferecida, caso contrário, ela é utilizada através dos custos incorridos.

2.11. Imposto de renda e contribuição social

Correntes

Conforme permitido pela legislação fiscal, as receitas relacionadas às vendas de unidades imobiliárias são tributadas com base no regime de caixa e não com base no critério descrito na Nota Explicativa nº 2.14. Em cada ano fiscal, a Companhia e suas controladas, desde que atendam aos requisitos legais, podem optar por apurar o lucro tributável utilizando o critério do lucro real ou do lucro presumido além de efetuar análise sobre a adoção ao patrimônio de afetação.

No critério de apuração pelo lucro real, os impostos são calculados como percentual do lucro líquido, aplicando-se uma taxa de 25% para o imposto de renda e de 9% para a contribuição social, totalizando 34%. No critério de apuração pelo lucro presumido, o lucro é presumido como 8% e 12% das receitas operacionais, para o Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL, respectivamente, e acrescido de 100% de outras receitas. O imposto de renda e a contribuição social são calculados aplicando-se taxas de 25% e 9%, respectivamente.

Para o caso de patrimônio de afetação, o imposto de renda e a contribuição social são calculados sobre as receitas decorrentes da atividade de incorporação aplicando-se as taxas de 1,26% e 0,66%, respectivamente.

2.12. Tributos com recolhimento diferido

O imposto de renda, a contribuição social, o Programa de Integração Social – PIS e a Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, com recolhimentos diferidos, são reconhecidos no passivo circulante e não circulante, conforme expectativa de recebimento das parcelas previstas nos contratos de compra e venda.

O saldo referente ao recolhimento diferido refere-se à diferença entre o reconhecimento do saldo a pagar pelo critério societário, e o critério fiscal em que a receita é tributada no momento do recebimento.

2.13. Ajuste a valor presente de contas a receber e terrenos a pagar

A Companhia e suas controladas, ajustam os saldos de contas a receber a prazo de unidades não concluídas e terrenos a pagar a valor presente, considerando como taxa de desconto a variação das Notas do Tesouro Nacional - série B (NTN-B). Para os saldos do circulante é avaliada a relevância de seu efeito em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

2.14. Apuração do resultado de incorporação e venda de imóveis

a) Nas vendas de unidades concluídas, o resultado é apropriado quando a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual.

b) Nas vendas de unidades não concluídas, são observados os seguintes procedimentos:

O custo incorrido (custo do terreno, construção e outros gastos inerentes à respectiva incorporação imobiliária) correspondente às unidades vendidas é apropriado integralmente ao resultado. Para as unidades ainda não comercializadas, o custo incorrido é apropriado ao estoque (imóveis a comercializar).

As receitas de vendas são apropriadas ao resultado, utilizando-se o método do percentual de conclusão – “POC” de cada empreendimento, sendo esse percentual mensurado em razão do custo incorrido em relação ao custo total orçado do respectivo empreendimento.

Os montantes das receitas de vendas reconhecidas superiores aos valores efetivamente recebidos de clientes são registrados em ativo circulante ou não circulante, na rubrica “Contas a receber”. Os montantes recebidos de clientes superiores aos valores reconhecidos de receitas são contabilizados na rubrica “Adiantamentos de clientes”.

A receita de venda está apresentada ao seu valor justo de acordo com o contrato de venda, e ajustado ao valor presente, calculado sobre as contas a receber de empreendimentos em construção.

2.15. Receita de aluguéis

Os arrendamentos são normalmente classificados como arrendamentos operacionais. As receitas de aluguéis são apropriadas de acordo com o método de linearização das receitas dos contratos de locação, em conformidade com o CPC 06 (R2) – Arrendamentos.

2.16. Informação por segmento

As informações financeiras são analisadas através de relatórios gerenciais internos por empreendimento imobiliário, sendo a tomada de decisão de alocação de recursos e sua avaliação pela diretoria executiva da Companhia, não havendo uma segregação de gestão em conjuntos por tipo de empreendimento que pudesse caracterizar-se uma gestão por segmento, ou outros fatores que possam identificar conjunto de componentes como segmentos operacionais. Dessa forma a Companhia apresenta apenas um segmento de negócios que se trata da incorporação imobiliária.

2.17. Demonstração do valor adicionado

Preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas na NBC TG 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

2.18. Benefícios a empregados

Os salários e benefícios concedidos a empregados e administradores da Companhia e suas controladas incluem, as remunerações fixas (salários, INSS, FGTS, férias, 13º salário, entre outros), e remunerações variáveis, tais como as participações nos lucros e gratificações. Esses benefícios são registrados no resultado do exercício, à medida que são incorridos.

A Companhia e suas controladas não mantêm planos de previdência privada e plano de aposentadoria, bem como plano de remuneração baseada em ações.

2.19. Lucro básico e diluído por ação

O resultado por ação básico e diluído é calculado por meio do resultado do exercício atribuível aos acionistas da Companhia e a média ponderada das ações ordinárias em circulação no respectivo exercício, considerando, quando aplicável, ajustes de desdobramento ocorridos no exercício ou nos eventos subsequentes na preparação das demonstrações financeiras.

2.20. Pronunciamentos novos ou revisados

No exercício corrente, o Grupo aplicou as seguintes alterações às IFRS Accounting Standards emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB), bem como novas orientações técnicas, que são obrigatoriamente válidas para um período que se inicie em ou após 1 de janeiro de 2025. A sua adoção não teve qualquer impacto material nas divulgações ou nos valores apresentados nessas demonstrações financeiras.

Pronunciamento	Descrição	Avaliação
Alterações à IAS 21 - Efeitos das Mudanças nas Taxas de Câmbio intitulado Falta de conversibilidade	As alterações especificam como avaliar se uma moeda é conversível e como determinar a taxa de câmbio quando não for.	Não resultou em impactos nas demonstrações financeiras da Companhia
OCPC 10 - Créditos de Carbono (tCO ₂ e), Permissões de emissão (allowances) e Crédito de Descarbonização (CBIO)	Esta orientação técnica visa direcionar o tratamento contábil de créditos de carbono (tCO ₂ e), Permissões de emissão (allowances) e créditos de descarbonização (CBIO) das entidades atuantes no mercado brasileiro.	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. Embora a adoção antecipada seja permitida, a Companhia e suas controladas não adotaram as IFRSs/CPCs novas e abaixo relacionadas.

Na data de autorização destas demonstrações financeiras, a Companhia não adotou as IFRS Accounting Standards novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda não aplicáveis:

Pronunciamento	Descrição	Vigência
Alterações ao IFRS 9 e ao IFRS 7	Alterações à Classificação e Mensuração de Instrumentos Financeiros. Contratos que fazem referência à eletricidade cuja geração depende de condições naturais.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027.
Melhorias Anuais às Normas Contábeis IFRS – Volume 11	Alterações à IFRS 1 Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, IFRS 7 Instrumentos Financeiros: Evidenciação, IFRS 9 Instrumentos Financeiros, IFRS 10 Demonstrações Consolidadas e IAS 7 Demonstração dos Fluxos de Caixa	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027.
IFRS 19 – Estrutura de Divulgação Reduzida	Subsidiárias sem Responsabilidade Pública: Divulgações	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027.
IFRS 18 – Apresentação e divulgação das Demonstrações Financeiras	A IFRS 18 substitui a IAS 1, transportando diversas das exigências na IAS 1 não alteradas e complementando-as com as novas exigências. Além disso, alguns parágrafos da IAS 1 foram movidos para a IAS 8 e IFRS 7. O IASB, também implementou pequenas alterações na IAS 7 e IAS 33 – Lucro por Ação. Apresentar categorias específicas e subtotais definidos na demonstração do resultado. apresentar divulgações sobre as medidas de desempenho definidas pela administração (MPMs) nas notas explicativas às demonstrações financeiras. Melhorarias vinculadas aos requisitos de agregação e desagregação de informações.	Exercícios iniciados em ou após 1º de janeiro de 2027. Com aplicação retrospectiva.

A administração da Companhia avalia que as alterações a serem aplicadas e relacionadas a IFRS 18 – Apresentação e divulgação das Demonstrações Financeiras trarão impactos nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas quando forem aplicadas.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caixa e bancos	<u>391</u>	<u>1.969</u>	<u>7.423</u>	<u>4.290</u>
	<u>391</u>	<u>1.969</u>	<u>7.423</u>	<u>4.290</u>

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras 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>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Aplicações em CDBs	97% do CDI	<u>-</u>	<u>503</u>	<u>43.414</u>	<u>15.349</u>
		<u>-</u>	<u>503</u>	<u>43.414</u>	<u>15.349</u>

5. CONTAS A RECEBER

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Clientes por incorporação de imóveis – obras concluídas	7.933	10.550
Clientes por incorporação de imóveis – obras em andamento (i)	93.044	26.004
Contas a receber – locação	14.213	7.802
Provisão para perda de créditos esperada / Provisão de distratos	<u>(868)</u>	<u>(13)</u>
	<u>114.322</u>	<u>44.343</u>
Circulante	29.113	14.029
Não circulante	85.209	30.314

- (i) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 31 de dezembro de 2025, no montante de R\$7.413 (R\$2.632 em 31 de dezembro de 2024). A taxa utilizada no período encerrado foi de 7,6% 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 31 de dezembro de 2025 e de 2024, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:

<u>Ano</u>	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
2026	-	5.616
2027	13.939	6.504
2028	21.943	3.962
2029	8.769	3.023
A partir de 2030	<u>40.558</u>	<u>11.209</u>
	<u>85.209</u>	<u>30.314</u>

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Contas a receber – locação (linearizado)	14.213	7.802
A vencer	98.429	36.284
Vencidos:		
Até 30 dias	1.815	139
De 31 a 60 dias	130	61
De 61 a 120 dias	<u>603</u>	<u>70</u>
	<u>2.548</u>	<u>270</u>
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	<u>(868)</u>	<u>(13)</u>
	<u>114.322</u>	<u>44.342</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 demonstrações financeiras.

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Imóveis concluídos	47.119	47.630
Imóveis em construção	972.469	827.819
Terrenos para novas obras	437.035	464.478
Encargos financeiros (i)	116.726	79.697
Adiantamento para fornecedores	<u>9.790</u>	<u>27.185</u>
	<u>1.583.139</u>	<u>1.446.809</u>
Circulante	<u>136.873</u>	<u>222.422</u>
Não circulante	<u>1.446.266</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 demonstrações financeiras, foram classificados no ativo não circulante.

A Administração da Companhia avalia anualmente seus estoques de terrenos, unidades concluídas e em construção, a preço de mercado, e com base no resultado dessas avaliações verifica a necessidade de ajuste, por redução para o valor realizável líquido. Para o fechamento destas demonstrações financeiras, não foi identificada necessidade de provisão de redução para o valor realizável líquido destes ativos.

7. INVESTIMENTOS

Em 31 de dezembro 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 - % (a)	Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	31/12/2025	31/12/2024
Alexandria Incorporadora Ltda.	100%	13.074	337	12.737	205	205	12.737	13.992
Colmar Incorporadora Ltda.	100%	199.482	5.021	194.461	6.034	6.034	194.461	188.427
Curupá Empreend. Imob.Ltda.	100%	22.221	1.988	20.233	1.158	1.158	20.233	18.005
Itajuba Incorporadora Ltda.	100%	59.170	16.832	42.338	(164)	(164)	42.338	33.165
Juquei Incorporadora S.A	100%	83.125	7.619	75.506	19.482	19.482	75.506	44.404
Mairiporã Incorporadora Ltda.	100%	1.009.898	447.660	562.238	479	479	562.238	561.759
Portland Incorporadora Ltda.	100%	236.735	158	236.577	(2.482)	(2.482)	236.577	203.586
Reno Incorporadora Ltda.	100%	43.641	239	43.402	2.732	2.732	43.402	43.964
Suecia Incorporadora Ltda.	100%	45.001	4.255	40.747	5.467	5.467	40.747	38.180
Vermont Incorporadora Ltda.	100%	37.912	1.453	36.459	6.670	6.670	36.459	35.739
Outros investimentos						-	19	16
Total de investimentos						39.581	1.264.717	1.181.237

(a) 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 31/12/2025
Controladora	1.181.237	60.853	39.581	(16.954)	1.264.717

(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 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\$451.317, sendo classificados R\$1.900 no circulante referente aos juros pagos mensalmente e R\$449.417 no não circulante, em 31 de dezembro 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 31/12/2025
Empréstimos e financiamentos	313.155	136.325	(5.178)	(30.014)	37.029	451.317

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

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

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
IRPJ diferido	2.307	1.078
CSLL diferida	1.022	463
PIS e COFINS diferidos	<u>2.450</u>	<u>1.034</u>
	<u>5.779</u>	<u>2.575</u>
Circulante	590	247
Não circulante	5.189	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>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	32.397	(3.429)	37.380	(680)
Alíquota - 34%	(11.015)	1.166	(12.709)	231
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	13.458	4.251	-	-
Efeito sobre adições	(741)	(683)	(741)	(683)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	10.169	2.437
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	<u>(1.702)</u>	<u>(4.734)</u>	<u>(1.702)</u>	<u>(4.734)</u>
Total dos impostos	=	=	<u>(4.983)</u>	<u>(2.749)</u>
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(3.195)	(1.882)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	-	-	(1.788)	(867)
Taxa efetiva	0,00%	0,00%	(13,33%)	(100,00%)

(*) 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 31 de dezembro de 2025 e 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 2025 e 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\$4.144 em 31 de dezembro de 2025, sendo R\$300 em processos de natureza trabalhistas e R\$3.844 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>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
(i)	Receita de Vendas Apropriar de Unidades Vendidas		
	Empreendimentos em Construção:		
	(a) Receita de Vendas Contratadas	410.653	99.856
	(b) Receita de Vendas Apropriadas liquidas	138.626	34.845
	Receita de Vendas Apropriadas	137.884	34.845
	Distratos - Receitas estornadas	<u>742</u>	-
	Receitas de Vendas Apropriar (a) - (b)	272.027	65.011
(ii)	Receita de Indenização por distratos	42	-
(iii)	Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para Reconhecimento de Receita	1.517	-
(iv)	Provisão para distratos (Passivo)		
	Ajuste em receitas apropriadas	742	-
	Ajuste em Contas a Receber de Clientes	659	-
	Receita indenização por distratos	42	-
(v)	Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
	Empreendimentos em Construção:		
	(a) Custo Orçado das Unidades	242.786	60.154
	Custo Incorrido líquido das Unidades		
	(b) Custo de construção incorridos	<u>(81.520)</u>	<u>(20.991)</u>
	Custo Orçado a Apropriar (a + b + c) - Sem encargos financeiros	<u>161.266</u>	<u>39.163</u>
	Driver (custo incorrido / custo orçado) sem encargos (%)	33,58%	34,90%
(vi)	Custo Orçado a Apropriar de Unidades em Estoque		
	Empreendimentos em Construção:		
	(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	32.993	30.103
	Custo Incorrido das Unidades - líquido		
	(b) Custos de construção incorridos	(11.549)	(10.505)
	Custo orçado a apropriar em estoques sem encargos financeiros (a + b)	<u>21.444</u>	<u>19.598</u>

12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O Capital social da Companhia, em 31 de dezembro de 2025 é de R\$1.234.984 (31 de dezembro de 2024, era de R\$1.187.269), ambos representados por 200.000.000 de ações ordinárias, devido ao grupamento de ações.

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, o capital social foi elevado no montante de R\$47.715, através de aportes feitos pelos sócios (sendo R\$19.564 em moeda corrente nacional e R\$ 28.151 mediante vinculação de CEPACs – Certificados de potencial adicional de construção nos terrenos das investidas), com a emissão de 7.541.060 novas ações ordinárias, totalizando 207.541.060 ações ordinárias e subsequente foi aprovado o grupamento destas ações, para 200.000.000 ações ordinárias.

b) Reserva legal

Essa reserva é constituída obrigatoriamente pela Companhia à razão de 5% do lucro líquido do exercício, limitando-se a 20% do capital social integralizado. A reserva legal somente poderá ser utilizada para aumento do capital social e para compensar prejuízos acumulados. Em 31 de dezembro de 2025 o saldo de R\$2.387 (31 de dezembro de 2024, o saldo era de R\$767).

c) Reserva de lucros

Conforme disposto no artigo 25 inciso VI do estatuto da Companhia a reserva de lucros, 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, e se aprovado poderá ser base de dividendos. No exercício de 2025 o montante de R\$23.083 referente a destinação do saldo remanescente do lucro líquido está à disposição da Assembleia Geral, a ser destinado para a reserva de lucros.

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, sendo o montante de R\$7.694 de dividendos a pagar.

13. RESULTADO BÁSICO E DILUIDO POR AÇÃO

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

	<u>Controladora</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Lucro (prejuízo) atribuível aos acionistas controladores	32.397	(3.429)
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	200.000	200.000
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação expresso em reais	0,16	(0,02)

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 LIQUIDA

A receita líquida em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 possui a seguinte composição:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receita operacional bruta:		
Receita de venda de imóveis	120.418	37.730
Receita de locações e de serviços prestados	<u>18.977</u>	<u>13.345</u>
Total da receita operacional bruta	139.395	51.075
Deduções da receita bruta:		
Cancelamento de vendas	(5.528)	-
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	<u>(3.134)</u>	<u>(1.293)</u>
Total das deduções da receita bruta	<u>(8.662)</u>	<u>(1.293)</u>
Receita líquida	<u>130.733</u>	<u>49.782</u>

15. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:				
Custo dos imóveis vendidos e locações	-	-	<u>(72.844)</u>	<u>(24.365)</u>
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(72.844)</u>	<u>(24.365)</u>
Despesas comerciais:				
Despesas com publicidade e outros	-	-	(14.052)	(7.316)
Despesas com comissões de vendas	-	-	(229)	(248)
Despesas com unidades em estoque	-	-	<u>(969)</u>	<u>(2.079)</u>
Total	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(15.250)</u>	<u>(9.643)</u>
Despesas gerais e administrativas:				
Despesas com salários e encargos	(1.996)	(9.413)	(1.997)	(9.468)
Despesas com serviços prestados	(306)	(245)	(633)	(1.197)
Despesas com licenças e softwares	-	(1.126)	-	(1.126)
Demais despesas	<u>(26)</u>	<u>(885)</u>	<u>(429)</u>	<u>(1.125)</u>
Total	<u>(2.328)</u>	<u>(11.669)</u>	<u>(3.059)</u>	<u>(12.916)</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 financeiras encerradas em 31 de dezembro de 2025, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores foi de R\$5.031, sendo R\$2.853 fixos e R\$2.178 variáveis (R\$4.445, sendo R\$2.772 fixos e R\$1.673 variáveis em 31 de dezembro de 2024), nas demonstrações financeiras consolidadas.

17. RECEITAS FINANCEIRAS

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Receitas Financeiras:				
Rendimento de aplicação financeira	57	94	4.295	1.149
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	1.307	1.432
Outras receitas financeiras	<u>166</u>	<u>100</u>	<u>300</u>	<u>1.307</u>
Total	<u>223</u>	<u>194</u>	<u>5.902</u>	<u>3.888</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>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	391	2.472	50.837	19.639
Empréstimos e financiamentos	-	-	(451.317)	(313.155)
Caixa líquido	<u>391</u>	<u>2.472</u>	<u>(400.480)</u>	<u>(293.516)</u>
Patrimônio líquido	<u>1.261.507</u>	<u>1.189.089</u>	<u>1.261.507</u>	<u>1.189.089</u>
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	0,00	0,00	(0,32)	(0,25)

Categorias de instrumentos financeiros:

	<u>Controladora</u>		<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
<u>Ativos financeiros</u>				
Caixa e equivalentes de caixa	391	1.969	7.423	4.290
<u>Valor justo por meio do resultado:</u>				
Aplicações financeiras	-	503	43.414	15.349
<u>Custo amortizado:</u>				
Contas a receber	-	-	114.322	44.343
<u>Passivos financeiros</u>				
<u>Custo amortizado:</u>				
Fornecedores	39	1.500	14.297	6.486
Empréstimos e financiamentos	-	-	451.317	313.155
Contas a pagar	-	-	225	667

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 31 de dezembro 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 13,5% (CDI), 3,5% (IGPDI), 5,8 (INCC) e 2% (TR) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber e empréstimos e financiamentos, respectivamente:

<u>Indicadores</u>	<u>Cenário I</u>	<u>Consolidado</u> <u>Cenário II</u>	<u>Cenário III</u>
	Provável	(25%)	(50%)
Ativo			
Aplicações financeiras (decrécimo do CDI)	5.874	4.405	2.937
Contas a receber (decrécimo do IGP-DI / IGPM / INCC)	6.172	4.629	3.086
Passivo			
Empréstimos e financiamentos (acrécimo TR)	9.071	11.339	13.607

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 às disponíveis no mercado nas datas das demonstrações financeiras.

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 dezembro 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 dezembro 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 dezembro de 2025, por meio de suas controladas, possui contratos de longo prazo no montante de R\$188.210 (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:

	<u>Consolidado</u>	
	<u>31/12/2025</u>	<u>31/12/2024</u>
Aluguéis a receber em 1 ano	15.114	8.958
Aluguéis a receber em 2 anos	14.996	11.883
Aluguéis a receber em 3 anos	14.996	15.114
Aluguéis a receber em 4 anos	102.836	14.996
Aluguéis a receber após 5 anos	<u>163.935</u>	<u>118.030</u>
	<u>311.877</u>	<u>168.981</u>

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 Demonstrações Financeiras do período findo em 31 de dezembro de 2025; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia, referente as demonstrações financeiras mencionadas no item (i).

São Paulo, 12 de março de 2026.

A DIRETORIA