EZ INC Incorporações S.A.

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

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes Ltda.

Deloitte Touche Tohmatsu
Av. Dr. Chucri Zaidan, 1.240 -
4º ao 12º andares - Golden Tower
04711-130 - São Paulo - SP
Brasil

Tel.: + 55 (11) 5186-1000
Fax: + 55 (11) 5181-2911
www.deloitte.com.br

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 junho de 2025, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findos nessa data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis 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", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico 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.

© 2025. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

Deloitte.

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 seis meses findo em 30 de junho 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 seis meses findo em 30 de junho 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 1º de agosto de 2024, respectivamente, sem modificações.

São Paulo, 7 de agosto 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

50108

© 2025. Para mais informações, contate a Deloitte Global.

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 30/06/2025 7

DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024 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 30/06/2025 15

DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024 16

Demonstração de Valor Adicionado 17

Comentário do Desempenho 18

Notas Explicativas 19

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva 33

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 35

Declaração dos Diretores sobre o Relatório do Auditor Independente 36

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Unidades)	Trimestre Atual 30/06/2025
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 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	1.224.310	1.191.112
1.01	Ativo Circulante	62	2.489
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	46	1.969
1.01.02	Aplicações Financeiras	0	503
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	0	503
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	0	503
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	16	17
1.02	Ativo Não Circulante	1.224.248	1.188.623
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	6.697	7.386
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	6.697	7.386
1.02.01.10.03	Outros Créditos	6.697	7.386
1.02.02	Investimentos	1.217.551	1.181.237
1.02.02.01	Participações Societárias	1.217.551	1.181.237
1.02.02.01.02	Participações em Controladas	1.217.551	1.181.237

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	1.224.310	1.191.112
2.01	Passivo Circulante	641	2.023
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	322	272
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	322	272
2.01.02	Fornecedores	3	1.500
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	3	1.500
2.01.02.01.01	Fornecedores Nacionais	3	1.500
2.01.03	Obrigações Fiscais	316	251
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	316	251
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais	316	251
2.03	Patrimônio Líquido	1.223.669	1.189.089
2.03.01	Capital Social Realizado	1.187.269	1.187.269
2.03.02	Reservas de Capital	18.865	0
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	18.865	0
2.03.04	Reservas de Lucros	17.535	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	15.715	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	17.746	15.667	-3.876	-6.439
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.337	-4.027	-4.145	-7.922
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-869	-1.313	-2.968	-5.679
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.468	-2.713	-1.177	-2.243
3.04.02.03	Despesas Tributárias	0	-1	0	0
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	12	12	0	0
3.04.06	Resultado de Equivalência Patrimonial	20.071	19.682	269	1.483
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	17.746	15.667	-3.876	-6.439
3.06	Resultado Financeiro	-21	48	29	135
3.06.01	Receitas Financeiras	30	101	30	136
3.06.02	Despesas Financeiras	-51	-53	-1	-1
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	17.725	15.715	-3.847	-6.304
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	17.725	15.715	-3.847	-6.304
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	17.725	15.715	-3.847	-6.304
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,09	0,08	-0,03	-0,03
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,09	0,08	-0,03	-0,03

DFs Individuais / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
4.01	Lucro Líquido do Período	15.715	17.725	-3.847	-6.304
4.03	Resultado Abrangente do Período	15.715	17.725	-3.847	-6.304

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 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	305	-924
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-4.068	-7.929
6.01.01.01	Resultado do Exercício	15.715	-6.304
6.01.01.02	Variação Monetária e juros, liquidos	-101	-142
6.01.01.03	Equivalência Patrimonial	-19.682	-1.483
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-1.100	3.477
6.01.02.01	Outros Ativos	281	-33
6.01.02.02	Fornecedores	-1.497	3.469
6.01.02.03	Outros Passivos	116	41
6.01.03	Outros	5.473	3.528
6.01.03.01	Dividendos Recebidos de Controladas	5.473	3.528
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-21.093	-728
6.02.01	Aquisição de Títulos Financeiros	0	-1.500
6.02.02	Resgate de Títulos Financeiros	506	6.349
6.02.03	Devolução de Capital de Sociedades controladas	506	1.880
6.02.04	Aquisição / Aportes em controladas nos investimentos	-22.105	-7.457
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	18.865	1.700
6.03.02	Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital	18.865	1.700
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-1.923	48
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	1.969	376
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	46	424

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(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	18.865	0	0	0	0	18.865
5.04.01	Aumentos de Capital	18.865	0	0	0	0	18.865
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	15.715	0	15.715
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	15.715	0	15.715
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.206.134	0	1.820	15.715	0	1.223.669

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(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	56.569	0	0	0	56.569
5.04.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	56.569	0	0	0	56.569
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-6.304	0	0	-6.304
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	-6.304	0	0	-6.304
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.112.590	56.569	-1.055	0	0	1.168.104

DFs Individuais / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-129	-1.033
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-141	-1.033
7.02.04	Outros	12	0
7.03	Valor Adicionado Bruto	-129	-1.033
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-129	-1.033
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	19.783	1.619
7.06.01	Resultado de Equivalência Patrimonial	19.682	1.483
7.06.02	Receitas Financeiras	101	136
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	19.654	586
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	19.654	586
7.08.01	Pessoal	3.130	5.783
7.08.01.01	Remuneração Direta	2.986	4.332
7.08.01.02	Benefícios	129	1.217
7.08.01.03	F.G.T.S.	15	234
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	756	1.106
7.08.02.01	Federais	756	1.106
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	53	1
7.08.03.01	Juros	53	1
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	15.715	-6.304
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	15.715	-6.304

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
1	Ativo Total	1.602.838	1.514.064
1.01	Ativo Circulante	208.270	256.357
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	3.375	4.290
1.01.02	Aplicações Financeiras	35.854	15.349
1.01.02.01	Aplicações Financeiras Avaliadas a Valor Justo através do Resultado	35.854	15.349
1.01.02.01.03	Aplicações Financeiras	35.854	15.349
1.01.03	Contas a Receber	24.445	14.029
1.01.03.01	Clientes	24.445	14.029
1.01.04	Estoques	143.867	222.422
1.01.04.01	Imoveis a Comercializar	143.867	222.422
1.01.06	Tributos a Recuperar	28	25
1.01.06.01	Tributos Correntes a Recuperar	28	25
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	701	242
1.01.08.03	Outros	701	242
1.01.08.03.01	Outros créditos	701	242
1.02	Ativo Não Circulante	1.394.568	1.257.707
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	1.394.568	1.257.707
1.02.01.04	Contas a Receber	71.205	30.314
1.02.01.04.01	Clientes	71.205	30.314
1.02.01.05	Estoques	1.320.720	1.224.387
1.02.01.05.01	Imoveis a Comercializar	1.320.720	1.224.387
1.02.01.10	Outros Ativos Não Circulantes	2.643	3.006
1.02.01.10.03	Outros Créditos	2.643	3.006

DFs Consolidadas / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2025	Exercício Anterior 31/12/2024
2	Passivo Total	1.602.838	1.514.064
2.01	Passivo Circulante	17.781	10.893
2.01.01	Obrigações Sociais e Trabalhistas	881	650
2.01.01.02	Obrigações Trabalhistas	881	650
2.01.02	Fornecedores	7.023	6.486
2.01.02.01	Fornecedores Nacionais	7.023	6.486
2.01.03	Obrigações Fiscais	2.049	1.569
2.01.03.01	Obrigações Fiscais Federais	2.049	1.569
2.01.03.01.02	Obrigações Fiscais	1.543	1.322
2.01.03.01.03	Impostos com Recolhimentos Diferidos	506	247
2.01.04	Empréstimos e Financiamentos	1.550	1.401
2.01.04.01	Empréstimos e Financiamentos	1.550	1.401
2.01.05	Outras Obrigações	6.278	787
2.01.05.02	Outros	6.278	787
2.01.05.02.04	Contas a Pagar	131	667
2.01.05.02.05	Adiantamento de Clientes	6.027	0
2.01.05.02.06	Terrenos a Pagar	120	120
2.02	Passivo Não Circulante	361.388	314.082
2.02.01	Empréstimos e Financiamentos	356.990	311.754
2.02.02	Outras Obrigações	14	0
2.02.02.02	Outros	14	0
2.02.02.02.04	Outros Débitos com terceiros	14	0
2.02.03	Tributos Diferidos	4.384	2.328
2.02.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Diferidos	4.384	2.328
2.02.03.01.01	Tributos com Recolhimento Diferido	4.384	2.328
2.03	Patrimônio Líquido Consolidado	1.223.669	1.189.089
2.03.01	Capital Social Realizado	1.187.269	1.187.269
2.03.02	Reservas de Capital	18.865	0
2.03.02.06	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	18.865	0
2.03.04	Reservas de Lucros	17.535	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	15.715	0

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	67.927	76.282	2.713	6.294
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-41.351	-43.440	56	-391
3.03	Resultado Bruto	26.576	32.842	2.769	5.903
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-8.365	-17.012	-6.723	-12.540
3.04.01	Despesas com Vendas	-5.566	-11.538	-877	-1.678
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-2.812	-5.487	-5.639	-10.657
3.04.02.01	Despesas Administrativas	-1.164	-1.771	-3.282	-6.420
3.04.02.02	Honorários da Administração	-1.468	-2.713	-1.177	-2.243
3.04.02.03	Despesas Tributárias	-180	-1.003	-1.180	-1.994
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	13	13	0	0
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	0	0	-207	-205
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	18.211	15.830	-3.954	-6.637
3.06	Resultado Financeiro	1.388	2.430	427	988
3.06.01	Receitas Financeiras	1.479	2.542	446	1.026
3.06.02	Despesas Financeiras	-91	-112	-19	-38
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	19.599	18.260	-3.527	-5.649
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	-1.874	-2.545	-320	-655
3.08.01	Corrente	-811	-1.285	-303	-614
3.08.02	Diferido	-1.063	-1.260	-17	-41
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	17.725	15.715	-3.847	-6.304
3.11	Lucro/Prejuízo Consolidado do Período	17.725	15.715	-3.847	-6.304
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	0,09	0,08	-0,02	-0,03
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	0,09	0,08	-0,02	-0,03

DFs Consolidadas / Demonstração do Resultado Abrangente

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2024 à 30/06/2024	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
4.01	Lucro Líquido Consolidado do Período	15.715	17.725	-3.847	-6.304
4.03	Resultado Abrangente Consolidado do Período	15.715	17.725	-3.847	-6.304
4.03.01	Atribuído a Sócios da Empresa Controladora	15.715	17.725	-3.847	-6.304

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 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-43.166	-45.787
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	20.065	-6.712
6.01.01.01	Resultado do Período	15.715	-6.304
6.01.01.02	Variações Monetárias e Juros, liquidos	-2.503	-1.063
6.01.01.03	Imposto de Renda e Contribuição Social	2.545	655
6.01.01.04	Ajuste a Valor presente sobre Clientes	4.308	0
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	-48.588	-27.930
6.01.02.01	Contas a Receber	-54.997	1.284
6.01.02.02	Imoveis a Comercializar	-1.006	-37.119
6.01.02.03	Outros Ativos	-5	661
6.01.02.04	Fornecedores	537	7.510
6.01.02.05	Outros Passivos	751	-266
6.01.02.06	Provisão para risco de crédito	105	0
6.01.02.07	Adiantamento de Clientes	6.027	0
6.01.03	Outros	-14.643	-11.145
6.01.03.01	Imposto de Renda e Contribuição Social Pagos	-1.052	-622
6.01.03.02	Juros Pagos	-13.591	-10.523
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	-18.978	3.791
6.02.01	Aquisição de Títulos Financeiros	-59.571	-36.040
6.02.02	Resgate de Títulos Financeiros	40.593	39.831
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	61.229	42.030
6.03.01	Captação de Financiamentos	44.824	42.635
6.03.02	Amortização de Financiamentos	-2.460	-2.305
6.03.03	Adiantamentos para Futuro Aumento de Capital	18.865	1.700
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	-915	34
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	4.290	1.791
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	3.375	1.825

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2025 à 30/06/2025

(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	18.865	0	0	0	0	18.865	0	18.865
5.04.01	Aumentos de Capital	18.865	0	0	0	0	18.865	0	18.865
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	15.715	0	15.715	0	15.715
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	15.715	0	15.715	0	15.715
5.06	Mutações Internas do Patrimônio Líquido	0	0	0	0	0	0	0	0
5.07	Saldos Finais	1.206.134	0	11.701	5.834	0	1.223.669	0	1.223.669

DFs Consolidadas / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2024 à 30/06/2024

(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	56.569	0	0	0	56.569	0	56.569
5.04.08	Adiantamento para Futuro Aumento de Capital	0	56.569	0	0	0	56.569	0	56.569
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	-6.304	0	0	-6.304	0	-6.304
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	-6.304	0	0	-6.304	0	-6.304
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	56.569	-1.055	0	0	1.168.104	0	1.168.104

DFs Consolidadas / Demonstração de Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2025 à 30/06/2025	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2024 à 30/06/2024
7.01	Receitas	78.077	6.526
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	78.077	6.526
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-54.298	-2.430
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-43.440	-391
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-10.858	-1.834
7.02.04	Outros	0	-205
7.03	Valor Adicionado Bruto	23.779	4.096
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	23.779	4.096
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	2.542	1.026
7.06.02	Receitas Financeiras	2.542	1.026
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	26.321	5.122
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	26.321	5.122
7.08.01	Pessoal	3.885	6.378
7.08.01.01	Remuneração Direta	3.417	4.508
7.08.01.02	Benefícios	369	1.477
7.08.01.03	F.G.T.S.	99	393
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	6.609	5.010
7.08.02.01	Federais	5.431	2.333
7.08.02.03	Municipais	1.178	2.677
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	112	38
7.08.03.01	Juros	112	38
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	15.715	-6.304
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	15.715	-6.304

Comentário do Desempenho

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

A administração da Ez Inc Incorporações S.A ("Companhia" ou "EZ INC") apresenta as informações financeiras intermediárias referentes ao período encerrado em 30 de junho de 2025.

Nosso modelo de negócio consiste em incorporações comerciais, residenciais, mistas, logísticas, industriais e hibridas, 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 imoveis. Após a venda, reciclamos o nosso capital por meio de investimentos em novos terrenos, reiniciando o ciclo.

O destaque do segundo trimestre de 2025 foi o reconhecimento das receitas do projeto SP 360º Smart Living, em Moema e o lançamento do empreendimento Alt Studios, na chácara Santo Antonio.

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 e o projeto DOT.230 em construção.

Em termos consolidados, nossos ativos somaram R$1.602.838 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$15.715 no primeiro semestre 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.

Notas Explicativas

EZ INC INCORPORAÇÕES S.A. E CONTROLADAS
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS INFORMAÇÕES FINANCEIRAS INTERMEDIÁRIAS PARA O PERIODO FINDO EM 30 DE JUNHO 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 01 de julho de 2020 e obteve registro de companhia aberta de capital autorizado em 15 de dezembro de 2020. A Companhia é controlada da EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("EZ TEC"), empresa de capital aberto no Brasil, operando atividades de incorporação imobiliária. Em 12 de dezembro de 2024, em Assembleia Geral Extraordinária, a denominação da Companhia foi alterada de EZ INC Incorporações Comerciais S.A para EZ INC Incorporações S.A, em linha com sua atuação em atividades imobiliárias também residenciais, representado pela alteração de projetos comerciais para projetos residenciais em terrenos remanescentes. A Companhia é suportada financeiramente pela sua controladora e está inserida em contexto de continuidade das operações.

A Companhia, através de suas controladas, mantém caracterizado em seu objetivo societário as operações de aquisição, incorporação e comercialização de empreendimentos imobiliários comerciais, residenciais, logísticos, industriais e híbridos, prontos ou a construir, próprios ou de terceiros; a administração e locação de imóveis próprios; a prestação de serviços relativos à construção, supervisão, estudos e projetos e a execução de quaisquer obras e serviços de engenharia civil em todas as suas modalidades técnicas e econômicas; a participação em outras sociedades, empresariais ou não, na qualidade de sócia, quotista ou acionista.

2. PRINCIPAIS PRÁTICAS E POLÍTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as práticas contábeis descritas na nota explicativa n° 2 às demonstrações financeiras anuais, individuais e consolidadas, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e, portanto, devem ser lidas em conjunto, conforme facultado pelo Ofício-circular 03/2011 emitido pela CVM.

As informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas estão em conformidade com a NBC TG 21 - Demonstração Intermediárias e com a norma internacional IAS 34 – Interim Financial Reporting, aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários contemplando os aspectos relacionados a transferência de controle na venda de unidades imobiliárias que seguem o entendimento da Administração da Companhia, alinhado àquele manifestado pela CVM no Ofício-Circular CVM/SNC/SEP nº 02/18 sobre a aplicação do Pronunciamento Técnico NBC TG 47 (IFRS 15).

Notas Explicativas

A preparação das informações financeiras intermediárias requer o uso de certas estimativas contábeis críticas, e o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das práticas contábeis. As estimativas e premissas contábeis são continuamente avaliadas e baseiam-se na experiência histórica e em outros fatores, incluindo expectativas de eventos futuros considerados razoáveis para as circunstâncias. Tais estimativas e premissas podem diferir dos resultados efetivos.

A Administração da Companhia declara que todas as informações relevantes próprias das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas, e somente elas, estão sendo evidenciadas e que correspondem às utilizadas por ela na sua gestão.

A Companhia está adimplente em relação às cláusulas contratuais das dívidas mencionadas na Nota explicativa 8.

2.2. Pronunciamentos novos ou revisados

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

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

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

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

Notas Explicativas

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

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Caixa e bancos	46	1.969	3.375	4.290
	46	1.969	3.375	4.290

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras em 30 de junho 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	Controladora		Consolidado	
	Remuneração	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Aplicações em CDBs	97% do CDI	-	503	35.854	15.349
		-	503	35.854	15.349

5. CONTAS A RECEBER

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Clientes por incorporação de imóveis – obras concluídas	9.596	10.550
Clientes por incorporação de imóveis – obras em andamento (i)	74.461	26.004
Contas a receber – locação	11.606	7.802
Provisão para perda de créditos esperada / “PCE”	(13)	(13)
	95.650	44.343
Circulante	24.445	14.029
Não circulante	71.205	30.314

(i) Valores líquidos de ajuste a valor presente, em 30 de junho de 2025, no montante de R$6.940 (R$2.632 em 31 de dezembro de 2024). A taxa utilizada no período encerrado foi de 7,4% 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.

Notas Explicativas

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

	Consolidado	
Ano	30/06/2025	31/12/2024
2026	7.217	5.616
2027	4.434	6.504
2028	3.392	3.962
A partir de 2029	56.162	14.232
	71.205	30.314

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

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Contas a receber – locação (linearizado)	11.606	7.802
A vencer	83.734	36.284
Vencidos:		
Até 30 dias	224	139
De 31 a 60 dias	136	61
De 61 a 120 dias	219	70
	579	270
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	(269)	(13)
	95.650	44.343

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 intermediarias.

6. IMÓVEIS A COMERCIALIZAR

	Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024
Imóveis concluídos	47.630	47.630
Imóveis em construção	881.960	827.819
Terrenos para novas obras	423.330	464.478
Encargos financeiros (i)	96.345	79.697
Adiantamento para fornecedores	15.322	27.185
	1.464.587	1.446.809
Circulante	143.867	222.422
Não circulante	1.320.720	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.

Notas Explicativas

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

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

	Controladora							
	Participação			Patrimônio	Resultado do	Equivalência	Investimentos	
Sociedades controladas	Direta - % (b)	Ativo	Passivo	Líquido	Exercício	Patrimonial	30/06/2025	31/12/2024
Alexandria Incorporadora Ltda.	100%	13.650	379	13.271	658	658	13.271	13.992
Colmar Incorporadora Ltda.	100%	197.865	6.392	191.473	3.046	3.046	191.473	188.427
Curupá Empreend. Imob. Ltda.	100%	19.218	1.773	17.445	(1.620)	(1.620)	17.445	18.005
Itajuba Incorporadora Ltda.	100%	56.148	19.407	36.741	(79)	(79)	36.741	33.165
Juquei Incorporadora S.A	100%	76.206	5.061	71.145	12.221	12.221	71.145	44.404
Mairiporã Incorporadora Ltda.	100%	908.146	346.139	562.007	248	248	562.007	561.759
Portland Incorporadora Ltda.	100%	205.856	70	205.786	(670)	(670)	205.786	203.586
Reno Incorporadora Ltda.	100%	44.300	371	43.929	1.009	1.009	43.929	43.964
Suecia Incorporadora Ltda.	100%	42.887	3.153	39.734	1.554	1.554	39.734	38.180
Vermonth Incorporadora Ltda.	100%	37.370	1.367	36.003	3.313	3.3013	36.003	35.739
Outros investimentos **(a)**						2	17	16
Total de investimentos						**19.682**	**1.217.551**	**1.181.237**

(a) Outros investimentos permanentes menores do que R$20 em 30 de junho 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	Equivalência Patrimonial	Dividendos	Controladora 30/06/2025
Controladora	1.181.237	22.105	19.682	(5.473)	1.217.551

8. EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos nas informações financeiras intermediarias 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$358.540, sendo classificados R$1.550 no circulante referente aos juros pagos mensalmente e R$356.990 no não circulante, em 30 de junho 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).

Notas Explicativas

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 30/06/2025
Empréstimos e financiamentos	313.155	44.824	(2.460)	(13.591)	16.612	358.540

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	
	30/06/2025	31/12/2024
IRPJ diferido	1.938	1.078
CSLL diferida	863	463
PIS e COFINS diferidos	2.089	1.034
	4.890	2.575
Circulante	506	247
Não circulante	4.384	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.

Notas Explicativas

Reconciliação do IRPJ e da CSLL - correntes e diferidos

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024
Lucro antes do IRPJ e da CSLL	17.725	15.715	(3.847)	(6.304)	19.599	18.260	(3.527)	(5.649)
Alíquota - 34%	(6.027)	(5.343)	1.308	2.143	(6.663)	(6.208)	1.200	1.921
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	6.824	6.692	91	504	-		-	-
Efeito sobre adições	(257)	(440)	(198)	(352)	(257)	(439)	(198)	(352)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	-	-	5.587	5.012	(120)	72
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	(540)	(909)	(1.201)	(2.295)	(540)	(909)	(1.201)	(2.295)
Total dos impostos	-	-	-	-	(1.874)	(2.545)	(320)	(655)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	-	-	(811)	(1.285)	(303)	(614)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	-	-	-	-	(1.063)	(1.260)	(17)	(41)

(*) 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 junho 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 junho 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$6.755 em 30 de junho de 2025, sendo R$1.539 em processos de natureza trabalhistas e R$5.216 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:

Notas Explicativas

	Empreendimentos em construção	Consolidado	
		30/06/2025	31/12/2024
(i)	**Receita de Vendas Apropriar de Unidades Vendidas**		
	Empreendimentos em Construção:		
	(a) Receita de Vendas Contratadas	337.601	99.856
	(b) Receita de Vendas Apropriadas liquidas	108.487	34.845
	Receita de Vendas Apropriadas	108.230	34.845
	Distratos - Receitas estornadas	257	-
	Receitas de Vendas Apropriar (a) - (b)	**229.114**	**65.011**
(ii)	**Receita de Indenização por distratos**	7	-
(iii)	**Receita de Vendas a Apropriar de Contratos não Qualificáveis para Reconhecimento de Receita**	476	-
(iv)	**Provisão para distratos (Passivo)**	506	-
	Ajuste em receitas apropriadas	257	-
	Ajuste em Contas a Receber de Clientes	242	-
	Receita indenização por distratos	7	-
(v)	Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
	Empreendimentos em Construção:		
	(a) Custo Orçado das Unidades	199.797	60.154
	(b) Custo de construção incorridos	(64.579)	(20.991)
	Custo Orçado a Apropriar (a + b + c) - Sem encargos financeiros	**135.218**	**39.163**
	Driver (custo incorrido / custo orçado) sem encargos (%)	**32,32%**	**34,90%**
(vi)	**Custo Orçado a Apropriar de Unidades em Estoque**		
	Empreendimentos em Construção:		
	(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)	70.374	30.103
	(b) Custos de construção incorridos	(22.646)	(10.505)
	Custo orçado a apropriar em estoques sem encargos financeiros (a + b)	**47.728**	**19.598**

12. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social

O Capital social da Companhia, em 30 de junho 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$18.865, 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 junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o saldo é de R$767.

Notas Explicativas

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 junho de 2025 e 31 de dezembro de 2024, o saldo é de R$1.053 com a absorção do prejuízo do exercício de 2024.

d) Dividendos

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

13. RESULTADO BÁSICO E DILUIDO POR AÇÃO

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

	Controladora	
	30/06/2025	30/06/2024
Prejuízo (Lucro) atribuível aos acionistas controladores	15.715	(6.304)
Média ponderada de ações ordinárias em circulação (em milhares)	200.000	200.000
Prejuízo (Lucro) básico e diluído por ação expresso em reais	0,08	(0,03)

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 para os períodos de três e seis meses findo em 30 de junho de 2025 e de 2024 possui a seguinte composição:

	Consolidado			
	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024
Receita operacional bruta:				
Receita de venda de imóveis	66.023	70.590	33	1.105
Receita de locações e de serviços prestados	4.557	9.212	2.786	5.421
Total da receita operacional bruta	70.580	79.802	2.819	6.526
Deduções da receita bruta:				
Cancelamento de vendas	(1.122)	(1.726)	-	-
Tributos incidentes sobre vendas incluindo tributos diferidos	(1.531)	(1.794)	(106)	(232)
Total das deduções da receita bruta	(2.653)	(3.520)	(106)	(232)
Receita líquida	67.927	76.282	2.713	6.294

Notas Explicativas

15. CUSTOS E DESPESAS POR NATUREZA

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024
Custo dos imóveis vendidos e serviços prestados:								
Custo dos imóveis vendidos e locações	-	-	-	-	(41.351)	(43.440)	56	(391)
Total	-	-	-	-	(41.351)	(43.440)	56	(391)
Despesas comerciais:								
Despesas com publicidade e outros	-	-	-	-	(4.691)	(10.632)	(24)	(53)
Despesas com comissões de vendas	-	-	-	-	(136)	(167)	(51)	(88)
Despesas com unidades em estoque	-	-	-	-	(739)	(739)	(802)	(1.537)
Total	-	-	-	-	(5.566)	(11.538)	(877)	(1.678)
Despesas gerais e administrativas:								
Despesas com salários, encargos e benefícios	(825)	(1.173)	(2.424)	(4.646)	(824)	(1.172)	(2.490)	(4.780)
Despesas com serviços prestados	(44)	(117)	(43)	(115)	(171)	(303)	(239)	(629)
Despesas com licenças e softwares	-	-	(307)	(500)	-	-	(307)	(500)
Demais despesas	-	(23)	194)	(418)	(169)	(296)	(246)	(511)
Total	(869)	(1.313)	(2.968)	(5.679)	(1.164)	(1.771)	(3.282)	(6.420)

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 junho de 2025, o montante de despesas a título de remuneração dos administradores foi de R$2.713, sendo R$1.421 fixos e R$1.292 variáveis (R$2.243, sendo R$1.380 fixos e R$863 variáveis em 30 de junho de 2024), nas informações financeiras intermediarias consolidadas.

17. RECEITAS FINANCEIRAS

	Controladora				Consolidado			
	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024	01/04/2025 a 30/06/2025	01/01/2025 a 30/06/2025	01/04/2024 a 30/06/2024	01/01/2024 a 30/06/2024
Receitas:								
Rendimento de aplicação financeira	-	-	6	87	994	1.529	146	369
Juros ativos sobre contas a receber	-	-	-	-	427	866	270	595
Outras receitas	30	101	24	49	58	147	30	62
Total	30	101	30	136	1.479	2.542	446	1.026

Notas Explicativas

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	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras	46	2.472	39.229	19.639
Empréstimos e financiamentos	-	-	(358.540)	(313.155)
Caixa líquido	46	2.472	(319.311)	(293.516)
Patrimônio líquido	1.223.669	1.189.089	1.223.669	1.189.089
Relação caixa líquido e patrimônio líquido	0,00	0,00	(0,26)	(0,25)

Categorias de instrumentos financeiros:

	Controladora		Consolidado	
	30/06/2025	31/12/2024	30/06/2025	31/12/2024
Ativos financeiros				
Caixa e equivalentes de caixa	46	1.969	3.375	4.290
Valor justo por meio do resultado:				
Aplicações financeiras	-	503	35.854	15.349
Custo amortizado:				
Contas a receber	-	-	95.650	44.343
Passivos financeiros				
Custo amortizado:				
Fornecedores	3	1.500	7.023	6.486
Empréstimos e financiamentos	-	-	358.540	313.155
Contas a pagar	-	-	131	667
Terrenos a pagar	-	-	120	120

18.3. Objetivos da gestão do risco financeiro

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

Notas Explicativas

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.

Notas Explicativas

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 junho 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 13,8% (CDI), 4,7% (IGPDI), 6,0 (INCC) e 2,1% (TR) esperadas sobre os saldos de aplicações financeiras, contas a receber e empréstimos e financiamentos, respectivamente:

	Consolidado		
Indicadores	Cenário I Provável	Cenário II (25%)	Cenário III (50%)
Ativo			
Aplicações financeiras (decréscimo do CDI)	4.955	3.716	2.478
Contas a receber (decréscimo do IGP-DI / IGPM)	4.825	3.619	2.413
Passivo			
Empréstimos e financiamentos (acréscimo TR)	7.493	9.367	11.240

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 intermediarias.

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).

Notas Explicativas

Em 30 de junho 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 junho 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 junho 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	
	30/06/2025	31/12/2024
Aluguéis a receber em 1 ano	8.788	8.958
Aluguéis a receber em 2 anos	11.646	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	121.600	118.030
	172.026	168.981

21. APROVAÇÃO DAS INFORMAÇÕES INTERMEDIÁRIAS

As informações financeiras intermediárias, foram aprovadas pelo Conselho de Administração da Companhia e autorizadas para emissão em 7 de agosto de 2025.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE A REVISÃO DAS 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, referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2025, que compreende o balanço patrimonial individual e consolidado em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado e do resultado abrangente para os períodos de três e seis meses findo naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.
A Administração da Companhia é responsável pela elaboração das informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21 - Demonstração Intermediária e com a norma internacional IAS 34 - "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standards Board - IASB", assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações financeiras intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão
Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 - Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 - "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis, e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor do que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas
Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações financeiras intermediárias individuais e consolidadas incluídas nas informações trimestrais anteriormente referidas não foram elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o pronunciamento técnico NBC TG 21 e o IAS 34, aplicáveis à 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.

Ênfase
Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, às 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"), individual e consolidada, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho 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 seis meses findo em 30 de junho de 2024, apresentados para fins de comparação, foram conduzidos sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e relatório de revisão sobre as informações financeiras intermediárias, individuais e consolidadas, datados de 13 de março de 2025 e em de 1° de agosto de 2024, respectivamente, sem modificações.

São Paulo, 7 de agosto de 2025

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

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

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ INC Incorporações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.727.157/0001-06, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as Demonstrações Financeiras intermediárias do período findo em 30 de junho de 2025; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às Demonstrações Financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 07 de agosto de 2025.

A DIRETORIA

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

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

Declaramos, na qualidade de diretores da EZ INC Incorporações S.A. ("Companhia"), sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. República do Líbano, nº 1921 Ibirapuera, CEP 04501-002, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 35.727.157/0001-06, nos termos dos incisos V e VI do parágrafo 1º do artigo 27 da Resolução CVM 80, de 29 de março de 2022, conforme alterada, que revimos, discutimos e concordamos (i) com as Demonstrações Financeiras intermediárias do período findo em 30 de junho de 2025; e (ii) com a opinião expressa no relatório dos auditores independentes da Companhia referente às Demonstrações Financeiras intermediárias, mencionadas no item (i).

São Paulo, 07 de agosto de 2025.

A DIRETORIA