



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

2024

EZ INC INCORPORAÇÕES S.A.

CNPJ 35.727.157/0001-06

EZ INC

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 2024. Nosso modelo de negócio consiste em incorporações imobiliárias, 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 incorporação imobiliária, gerenciamento da locação do empreendimento, até a venda. Após a venda, reciclamos o nosso capital por meio de investimentos em novos terrenos, reiniciando o ciclo. O destaque do ano 2024 foi o lançamento do DOT230, localizado em Pinheiros, esse empreendimento smart-living foi concebido originalmente como um projeto comercial e posteriormente convertido para residencial. Atualmente, 66,7% das unidades foram vendidas a um preço de R\$ 18 mil/m², demonstrando

nostra capacidade de adaptação de terrenos para maximizar valor. No curto prazo, planejamos lançar outros projetos convertidos, como Farnaris, Fernandes Moreira e Roque Petroni, além da construção em andamento do Esther Towers. Em termos consolidados, nossos ativos somaram R\$1.514.064 mil, representados principalmente pelos imóveis a comercializar referente aos empreendimentos comerciais concluídos, em construção, terrenos para desenvolvimento de futuras incorporações imobiliárias e contas a receber das vendas de unidades prontas e em construção.

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, in-

terpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações, no Estatuto, nas normas editadas pelo Conselho Monetário Nacional, pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como nas demais normas aplicáveis ao funcionamento do mercado de capitais em geral, além daquelas constantes do Regulamento do Novo Mercado, do Regulamento de Arbitragem, do Regulamento de Sanções e do Contrato de Participação no Novo Mercado.

Relacionamento com Auditores Independentes: Em conformidade com a Resolução CVM nº 162/22 informamos que os auditores independentes Ernst & Young Auditores Independentes S.S. não prestaram em 2024 outros serviços que não os relacionados com auditoria externa. A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 31 DE DEZEMBRO DE 2023

(Valores Expressos Em Milhares De Reais - R\$)

ATIVO	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado		PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO Circulante	Nota Explicativa	Controladora		Consolidado	
		31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23			31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23
Circulante											
Caixa e equivalentes de caixa	3	1.969	376	4.290	1.791	Fornecedores		1.500	1.238	6.486	4.082
Aplicações financeiras	4	503	4.756	15.349	10.087	Empréstimos e financiamentos	8	-	-	1.401	110
Contas a receber	5	-	-	14.029	7.823	Obrigações trabalhistas		272	151	650	499
Imóveis a comercializar	6	-	-	222.422	162.975	Obrigações fiscais		251	296	1.322	1.365
Outros a compensar		-	-	-	359	Contas a pagar		-	-	667	696
Outros créditos		17	16	242	97	Terrenos a pagar		-	-	120	120
Total do ativo circulante		2.489	5.148	256.357	183.132	Tributos com recolhimento diferido	9	-	-	247	158
						Total do passivo circulante		2.023	1.685	10.893	7.030
Não circulante						Não circulante					
Contas a receber	5	-	-	30.314	5.811	Empréstimos e financiamentos	8	-	-	311.754	237.646
Imóveis a comercializar	6	-	-	1.224.387	1.160.419	Tributos com recolhimento diferido	9,a	-	-	2.328	882
Outros créditos		7.386	4.691	3.006	14.035	Outros débitos com terceiros		-	-	-	-
Investimentos	7	1.181.237	1.109.685	-	-	Total do passivo não circulante		-	-	314.082	238.528
Total do ativo não circulante		1.188.623	1.114.376	1.257.707	1.180.265	Patrimônio líquido					
						Capital social	12,a	1.187.269	1.112.590	1.187.269	1.112.590
						Reserva legal	12,b	167	767	167	767
						Reserva de expansão	12,c	1.053	4.482	1.053	4.482
						Total do patrimônio líquido		1.189.089	1.117.839	1.189.089	1.117.839
Total do ativo		1.191.112	1.119.524	1.514.064	1.363.397	Total do passivo e patrimônio líquido		1.191.112	1.119.524	1.514.064	1.363.397

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO PARA OS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

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

Saldo em 31 de dezembro de 2022	Nota Explicativa	Capital social	Reservas de Lucros		Lucros / Prejuízos Acumulados	Total do Patrimônio líquido Controladora e consolidado
			Reserva legal	Reserva de Expansão		
Aporte dos sócios	12,a	1.033.440	767	10.934	-	1.045.141
Prejuízo líquido do exercício	13	79.150	-	-	(6.452)	(6.452)
Transferência do prejuízo do exercício		-	-	(6.452)	6.452	-
Saldo em 31 de dezembro de 2023		1.112.590	767	4.482	-	1.117.839
Aporte dos sócios	12,a	74.679	-	-	-	74.679
Prejuízo líquido do exercício	13	-	-	-	(3.429)	(3.429)
Transferência do prejuízo do exercício		-	-	(3.429)	3.429	-
Saldo em 31 de dezembro de 2024		1.187.269	767	1.053	-	1.189.089

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO PARA OS EXERCÍCIOS DE 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023

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

Recitas	Controladora		Consolidado		Valor adicionado total a distribuir	Distribuição do valor adicionado
	31/12/24	31/12/23	31/12/24	31/12/23		
Vendas de imóveis e prestações de serviços	-	-	51.075	16.991	-	-
Outras receitas	-	-	385	75	-	-
Total	-	-	51.460	17.066	-	-
Insumos adquiridos de terceiros (inclui os valores dos tributos - ICMS, IPI, pis e cofins):						
Custo dos imóveis e de serviços vendidos			(24.365)	(2.975)		
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(2,257)	(1,872)	(10,471)	(5,161)		
Outros						
Total	(2,257)	(1,872)	(34,836)	(8,136)		
Valor (consumido) adicionado bruto	(2,257)	(1,872)	16,624	8,930		
Pela companhia	(2,257)	(1,872)	16,624	8,930		
Valor adicionado recebido em transferência						
Resultado de equivalência patrimonial	12,502	6,566	-	-		
Recitas financeiras	194	1,442	3,888	3,832		

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

PARA OS EXERCÍCIOS FIMOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 e 2023

(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"), anteriormente denominada EZ INC Incorporações Comerciais S.A., foi constituída em 06 de novembro de 2019, transformada em sociedade por ações em 01 de julho de 2020 e obteve registro de companhia aberta de capital autorizado em 15 de dezembro de 2020. A Companhia é controlada pela EZ TEC Empreendimentos e Participações S.A. ("EZ TEC" ou "controladora"), empresa de capital aberto no Brasil, operando também as atividades imobiliárias do grupo. 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. 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 CPC 07 e declara que todas as informações relevantes próprias das demonstrações financeiras, e, em especial, as, 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 13 de março de 2025. **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 outros 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 civil, tributária, trabalhista, ambiental, societária e direito do consumidor, entre outros. 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 naquelas praticadas 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, por 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 2024 e 2023, não foram identificadas perdas de valores dos ativos tangíveis e intangíveis da Companhia e suas controladas. **2.6. Instrumentos financeiros:** Os ativos financeiros não derivativos - classificação e mensuração: A Companhia e suas controladas classificam ativos financeiros não derivativos nas seguintes categorias: ativos financeiros mensurados pelo custo amortizado, e ao valor justo por meio do resultado (VJR). Essa classificação tem como base as características dos fluxos de caixa contratuais e o modelo de negócios para gerir o ativo da entidade, ou pode ser designado no reconhecimento inicial ao valor justo por meio do resultado de forma irrevogável. A Companhia e suas controladas não 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 caixa contratuais serão mantidos até o final e que seu objetivo é tão somente do recebimento de principal e juros sobre o principal em datas específicas, para mensuração é utilizado o método da taxa efetiva de juros. A Companhia e suas controladas mensuram os ativos financeiros pelo valor justo por meio de resultado quando o objetivo for a gestão imediata do seu "caixa", de forma a ter a liberdade para venda ou não de seu ativo. Esses ativos são mantidos para receber fluxos de caixa contratuais e vender. Caixa e equivalentes de caixa - representado por numerário existente no caixa e contas correntes bancárias, mensuradas com base no custo amortizado, com seus efeitos reconhecidos no resultado. Aplicações financeiras - referem-se a fundo não exclusivo de investimentos e CDB's, cujo vencimento é de curto prazo e com alta liquidez e encontram-se disponíveis para negociação. Na data de encerramento das demonstrações financeiras, todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no valor justo, com os seus efeitos reconhecidos no resultado. • 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 naquelas praticadas 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. • 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 naquelas praticadas 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. • 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 naquelas praticadas 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. • 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 naquelas praticadas 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. • 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 naquelas praticadas 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. • 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 naquelas praticadas 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. • 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 naquelas praticadas 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. • 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 naquelas praticadas 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. • 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 naquelas praticadas 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. • 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 naquelas praticadas 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. • 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 naquelas praticadas 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. • 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 naquelas praticadas 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. • 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 naquelas praticadas 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. • 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 naquelas praticadas 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. • 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 naquelas praticadas 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. • 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 naquelas praticadas 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. • 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 naquelas praticadas 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. • 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 naquelas praticadas 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. • 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 naquelas praticadas 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. • 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 naquelas praticadas 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. • 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 naquelas praticadas 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. • 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 naquelas praticadas 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. • 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 naquelas praticadas 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. • 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 naquelas praticadas 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. • 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 naquelas praticadas 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. • 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 naquelas praticadas 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

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2024 E 2023
(Valores expressos em milhares de reais - R\$, exceto quando mencionado de outra forma)

3 CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Caixa e bancos	1.969	376	4.290	1.791
	1.969	376	4.290	1.791

4 APLICAÇÕES FINANCEIRAS

As aplicações financeiras em 31 de dezembro de 2024 e 2023 possuem vencimento de curto prazo e alta liquidez, a serem utilizadas de acordo com as necessidades de caixa da Companhia, sendo Certificados de Depósitos Bancários - CDBs. Todas as aplicações financeiras estão mensuradas com base no valor justo com os seus efeitos reconhecidos no resultado. A remuneração em 2024 é de 97% do CDI (99% do CDI em 2023).

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Aplicações em CDBs	503	4.756	15.349	10.087
97% do CDI	503	4.756	15.349	10.087

5 CONTAS A RECEBER

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Cientes por incorporação de imóveis - obras concluídas			10.550	9.177
Cientes por incorporação de imóveis - obras em andamento (i)			26.004	2.000
Contas a receber - locação			7.802	4.473
Provisão para perda de créditos esperada / "PCE"			(13)	(16)
			44.343	13.634
Circulante			14.029	7.823
Não circulante			30.314	5.811
(i) Em 2024, a Companhia iniciou a venda de unidades imobiliárias de empreendimento em construção em 2024. Os valores apresentados em 31 de dezembro de 2024, estão líquidos de ajuste a valor presente, cujo efeito é de R\$2.632 (em 31 de dezembro de 2023 não havia efeito de ajuste a valor presente pois não havia empreendimento vendido em construção). A taxa média utilizada durante o período encerrado em 31 de dezembro de 2024 foi de 7,2% ao ano para contas a receber das unidades não entregues, sendo consideradas taxas históricas da data das vendas das unidades imobiliárias. A composição da parcela do ativo não circulante, em 31 de dezembro de 2024 e 2023, por ano de recebimento, é demonstrada a seguir:				
	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Ano				
2025			5.616	1.943
2026			6.504	813
2027			3.962	653
2028			14.232	1.160
A partir de 2029			30.314	5.811

Sociedades controladas (b)	Participação Direta %	Ativo		Passivo		Patrimônio Líquido		Resultado do Exercício		Equivalência Patrimonial		Investimentos	
		31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Alexandria Incorporadora Ltda.	99,99%			14.373	381	13.992	3.103	1.775	3.103	1.775	188.427	197.757	197.757
Colmar Incorporadora Ltda.	99,99%			194.664	6.237	188.427	1.775	1.775	1.775	1.775	18.005	16.949	16.949
Curupá Empreend. Imob. Ltda.	99,99%			18.337	332	18.005	(1.139)	(1.139)	(1.139)	(1.139)	33.165	24.196	24.196
Itajuba Incorporadora Ltda.	99,99%			52.156	18.991	33.165	(123)	(123)	(123)	(123)	44.404	42.027	42.027
Juquei Incorporadora S.A.	99,99%			45.308	904	44.404	(1.179)	(1.179)	(1.179)	(1.179)	561.759	561.759	561.759
Mairiporã Incorporadora Ltda.	99,99%			859.928	298.169	561.759	(6)	(6)	(6)	(6)	203.586	146.106	146.106
Petland Incorporadora Ltda.	99,99%			203.600	14	203.586	(1.736)	(1.736)	(1.736)	(1.736)	1.077	43.964	42.886
Reno Incorporadora Ltda.	99,99%			44.569	605	43.964	1.077	1.077	1.077	1.077	38.180	29.826	29.826
Sucial Incorporadora Ltda.	99,99%			40.103	1.923	38.180	4.211	4.211	4.211	4.211	35.739	34.570	34.570
Vermont Incorporadora Ltda.	99,99%			37.024	1.285	35.739	6.517	6.517	6.517	6.517	2	16	21
Outros investimentos (a)													
Total de investimentos											12.502	1.181.237	1.109.685

(a) Outros investimentos permanentes menores do que R\$20 em 31 de dezembro de 2024 e 2023. (b) No exercício não houve alteração no percentual de participação da Companhia em suas controladas.

As movimentações dos investimentos podem ser assim demonstradas:

Controladora	Aportes e Aquisições (i)		Redução de Capital		Controladora 31/12/2024
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	
Controladora	1.039.585	100.309	6.566	(26.803)	1.109.685

(i) Em 2024 o montante de aportes nos investimentos, R\$54.869 foram contribuições com Certificados de Participação Adicional de Construção (CEPACs), sem efeito nos fluxos de caixa do exercício.

8 EMPRÉSTIMOS E FINANCIAMENTOS

Os empréstimos e financiamentos nas demonstrações financeiras consolidadas são representados por financiamento imobiliário nas controladas Itajuba Incorporadora Ltda., e Mairiporã Incorporadora Ltda., sendo em ambos casos o tipo de empréstimo "a prazo" com amortização em prestações, respectivamente, com vencimento final previsto para até janeiro de 2027, no montante de R\$313.155, sendo R\$1.401 classificado no passivo circulante referente aos juros periódicos, e R\$311.754, no não circulante, em 31 de dezembro de 2024 (R\$237.756, classificado no passivo circulante R\$110, e R\$237.646, no não circulante em 31 de dezembro de 2023). O saldo no passivo não circulante é representado pelos financiamentos e parcelas a vencer a partir de janeiro de 2026. A movimentação dos empréstimos e financiamentos consolidados estão assim demonstrados:

	Saldo Inicial		Captação		Amortização		Juros Pagos		Saldo final	
	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024
Empréstimos e financiamentos	237.756	78.448	(4.620)	(22.590)	24.161	313.155				

Empréstimos e financiamentos 125.647 108.083 (5.429) (14.594) 18.621 237.756

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

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
IRPJ diferido	1.078	481
CSLL diferida	463	193
PIS e COFINS diferidos	1.034	366
	2.575	1.040
Circulante	247	158
Não circulante	2.328	882

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

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

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Lucro (prejuízo) antes do IRPJ e da CSLL	(5.429)	(6.452)	(6.452)	(4.847)
Alíquota - 34%	1.166	2.194	231	1.648
Efeito sobre exclusões (equivalência patrimonial)	4.251	2.232	-	-
Efeito sobre adições	(683)	(684)	(683)	(684)
Efeito do resultado de controladas tributadas pelo lucro presumido/ Regime Especial de Tributação	-	-	2.437	1.173
Crédito fiscal não constituído sobre prejuízos fiscais e diferenças temporárias (*)	(4.734)	(3.742)	(4.734)	(3.742)
Total dos impostos	-	-	(2.749)	(1.605)
Imposto de renda e contribuição social correntes	-	-	(1.882)	(1.764)
Imposto de renda e contribuição social com recolhimentos diferidos	-	-	-	(867)
(*) 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 2024 e 2023, a Companhia e suas controladas não possuem ativos contingentes com ganhos prováveis passíveis de divulgação. Com base na análise individual de eventuais riscos de natureza tributária, cíveis e trabalhistas efetuadas por advogados externos e pela administração, em 31 de dezembro de 2024 e 2023 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 em 31 de dezembro de 2024, o montante de R\$6.750, sendo processos de natureza cível R\$5.162 e trabalhistas R\$1.588 (em 31 de dezembro de 2023 o montante era de R\$1.091).

11 OPERAÇÕES DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E VENDA DE IMÓVEIS

Conforme descrito na nota explicativa 2.14, 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:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Empreendimentos em construção		
(i) Receita de Vendas Apropriadas de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Receita de Vendas Contratadas	99.856	-
(b) Receita de Vendas Apropriadas líquidas	34.845	-
Receita de Vendas Apropriadas	34.845	-
Receitas de Vendas Apropriadas (a) - (b)	65.011	-

RELATÓRIO DO AUDITOR INDEPENDENTE SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Acionistas, Conselheiros e Administradores da **EZ Inc Incorporações S.A. (anteriormente denominada EZ Inc Incorporações Comerciais S.A.)** São Paulo - SP

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM: Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da EZ Inc Incorporações S.A. (anteriormente denominada EZ Inc Incorporações Comerciais S.A.) ("Companhia" ou "EZ Inc"), identificadas como Controladora e Consolidado, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da Companhia em 31 de dezembro de 2024, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS) emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) (atualmente denominadas pela Fundação IFRS como "normas contábeis IFRS"), 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 suas controladas, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião. **Ênfase: Reconhecimento de receita:** Conforme descrito na nota explicativa 2.1, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com as normas internacionais de relatório financeiro (IFRS), aplicáveis às entidades de incorporação imobiliária no Brasil, registradas na CVM. Dessa forma, a determinação da política contábil adotada pela entidade, para o reconhecimento de receita nos contratos de compra e venda de unidade imobiliária não concluída, sobre os aspectos relacionados à transferência de controle, seguem o entendimento manifestado pela CVM no Ofício circular /CVM/SNO/SEP nº 02/2018, sobre a aplicação do NBC TG 47 (IFRS 15). Nossa opinião não contém ressalva relacionada em relação a esse assunto.

Principal assunto de auditoria: Principal assunto de auditoria é aquele que, em nosso julgamento profissional, foi o mais significativo em nossa auditoria do exercício corrente. Esse assunto foi tratado no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras individuais e consolidadas e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esse assunto. Para o assunto abaixo, a descrição de como nossa auditoria tratou o assunto, incluindo quaisquer comentários sobre os resultados de nossos procedimentos, é apresentado no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto. Não cumprimos as responsabilidades descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas", incluindo aquelas em relação a esses principais assuntos de auditoria. Dessa forma, nossa auditoria incluiu a condução de procedimentos planejados para responder a nossa avaliação de riscos de distorções significativas nas demonstrações financeiras. Os resultados de nossos procedimentos, incluindo aqueles executados para tratar o assunto abaixo, fornecem a base para nossa opinião de auditoria sobre as demonstrações financeiras da Companhia.

Análise do valor realizável líquido do saldo de imóveis a comercializar: Conforme nota explicativa 6, em 31 de dezembro de 2024, o saldo consolidado de imóveis a comercializar totalizava R\$1.446.809 mil, representando 96% do total do ativo consolidado, demonstrados pelo custo de aquisição ou construção, que não excede seu valor líquido de realização. O saldo corresponde a imóveis concluídos, em construção e terrenos para futuros lançamentos de projetos imobiliários comerciais. A diretoria avalia, periodicamente, o valor recuperável dos imóveis a comercializar, considerando determinadas expectativas e premissas para a determinação do valor provável de realização, com base na melhor estimativa do valor de venda dos estoques de unidades imobiliárias, bem como o valor provável de realização dos estoques de terrenos, com

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Contas a receber - locação (linearizado)	7.802	4.473
A vencer	36.284	9.042
Vencidos:		
Até 30 dias	139	97
De 31 a 60 dias	61	38
De 61 a 120 dias	70	-
	270	135
Provisão de distrato e para créditos de liquidação duvidosa	(13)	(16)
	44.343	13.634

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

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
Imóveis concluídos	2.630	51.037
Imóveis em construção	827.819	753.068
Terrenos para novas obras	464.478	429.190
Encargos financeiros (i)	79.697	54.161
Adiantamento para fornecedores	27.185	35.938
	1.446.809	1.329.394
Circulante	222.422	162.975
Não circulante	1.224.387	1.160.419

(i) Os encargos capitalizados referem-se aos juros dos contratos de aquisição dos terrenos e encargos dos financiamentos, todos atrelados diretamente com atividade das sociedades controladas. Os terrenos e obras com lançamento ou realização das vendas previsto após 12 meses da data do encerramento das demonstrações financeiras, foram classificados no ativo não circulante. 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 2024 e 2023, os investimentos permanentes podem ser assim demonstrados:

	Controladora		Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2023
Empreendimentos em Construção:				
(a) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas				
(b) Custo Orçado das Unidades				
(c) Custo de construção incorridos				
Custo Orçado a Apropriar (a + b + c) - Sem encargos financeiros				
Driver (custo incorrido / custo orçado) sem encargos (%)				
(vi) Custo Orçado a Apropriar de Unidades em Estoque				
Empreendimentos em Construção:				
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)				
(b) Custo Incorrido das Unidades - líquido				
(c) Custo de construção incorridos				
Custo orçado a apropriar em estoques sem encargos financeiros (a - b)				

	Consolidado	
	31/12/2024	31/12/2023
(v) Custo Orçado a Apropriar de Unidades Vendidas		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades		
(b) Custo de construção incorridos		
Custo Orçado a Apropriar (a + b + c) - Sem encargos financeiros		
Driver (custo incorrido / custo orçado) sem encargos (%)		
(vi) Custo Orçado a Apropriar de Unidades em Estoque		
Empreendimentos em Construção:		
(a) Custo Orçado das Unidades (sem encargos financeiros)		
(b) Custo Incorrido das Unidades - líquido		
(c) Custo de construção incorridos		
Custo orçado a apropriar em estoques sem encargos financeiros (a - b)		

12 PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) Capital social: O Capital social da Companhia, em 31 de dezembro de 2024, é de R\$1.187.269 (em 31 de dezembro de 2023 era de R\$1.112.590), representado por 200.000.000 de ações ordinárias. No exercício de 2023, o capital social foi elevado no montante de R\$79.150, através de aportes feitos pelos sócios, com a emissão de 14.149.911 novas ações ordinárias, totalizando 214.149.911 ações ordinárias e subsequente foi aprovado o grupamento destas ações, para 200.000.000 ações ordinárias. 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. **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 2024 e de 2023, o saldo é de R\$767. **c) Reserva de expansão:** Conforme disposto no artigo 25 inciso VI do estatuto da Companhia a reserva de lucro estatutária denominada "Res